
ANALYSE DES DYNAMIQUES D'URBANISATION À PHNOM

Auteur : Thomas, Marie

Promoteur(s) : Teller, Jacques

Faculté : Faculté des Sciences

Diplôme : Master en sciences géographiques, orientation générale, à finalité spécialisée en urbanisme et développement territorial

Année académique : 2019-2020

URI/URL : <http://hdl.handle.net/2268.2/9863>

Avertissement à l'attention des usagers :

Tous les documents placés en accès ouvert sur le site le site MatheO sont protégés par le droit d'auteur. Conformément aux principes énoncés par la "Budapest Open Access Initiative"(BOAI, 2002), l'utilisateur du site peut lire, télécharger, copier, transmettre, imprimer, chercher ou faire un lien vers le texte intégral de ces documents, les disséquer pour les indexer, s'en servir de données pour un logiciel, ou s'en servir à toute autre fin légale (ou prévue par la réglementation relative au droit d'auteur). Toute utilisation du document à des fins commerciales est strictement interdite.

Par ailleurs, l'utilisateur s'engage à respecter les droits moraux de l'auteur, principalement le droit à l'intégrité de l'oeuvre et le droit de paternité et ce dans toute utilisation que l'utilisateur entreprend. Ainsi, à titre d'exemple, lorsqu'il reproduira un document par extrait ou dans son intégralité, l'utilisateur citera de manière complète les sources telles que mentionnées ci-dessus. Toute utilisation non explicitement autorisée ci-avant (telle que par exemple, la modification du document ou son résumé) nécessite l'autorisation préalable et expresse des auteurs ou de leurs ayants droit.



UNIVERSITÉ DE LIÈGE – FACULTÉ DES SCIENCES

ANALYSE DES DYNAMIQUES D'URBANISATION À PHNOM PENH AU CAMBODGE

Travail de fin d'études présenté par Marie THOMAS en vue de l'obtention du grade en
Master en sciences géographiques, orientation générale, à finalité spécialisée en urbanisme et
développement territorial

Sous la direction de : Jacques TELLER

Année académique 2019-2020

Remerciements

Je tiens, tout d'abord, à remercier mon professeur et maître de stage Monsieur Jacques Teller qui m'a permis de travailler au sein du bureau de recherche LEMA (*Local Environment Management and Analysis*) et d'approfondir des questions de recherche en matière d'urbanisme sur la ville de Phnom Penh.

J'adresse mes remerciements à Monsieur Sambo Lun pour son accueil au sein de l'Institut de Technologie du Cambodge, son accompagnement dans mon étude et notamment pour son implication durant mon séjour.

Le voyage réalisé pour ce présent stage a été rendu possible grâce au soutien financier de l'Académie de recherche et d'enseignement supérieur de la Fédération Wallonie-Bruxelles, Belgique, dans le cadre de sa politique de Coopération au développement. Je tiens particulièrement à la remercier pour m'avoir donné une seconde fois la chance de vivre une expérience unique.

Table des matières

Remerciements	2
Table des matières	3
Acronymes	5
Introduction	6
1. Description du contexte cambodgien	8
1.1. Position géographique	8
1.1.1. Hydrographie	9
1.1.2. Relief et démographie.....	13
1.2. Histoire et situation socio-économique	16
1.2.1. Quelques dates clés de l’histoire cambodgienne	16
1.2.2. La situation socio-économique du pays.....	18
Le poids des choix du passé	18
Quatre piliers de l’économie cambodgienne	19
« L’injustice alimente l’instabilité », premier ministre Hun Sen	20
2. Dynamiques d’urbanisation à Phnom Penh	22
2.1. Analyse historique de l’urbanisation à Phnom Penh	23
2.1.1. Les premiers fondements de Phnom Penh.....	23
2.1.2. L’époque de la colonisation française : le départ des premières transformations urbaines.....	25
2.1.3. « La proclamation de l’indépendance et l’accession de Phnom Penh au rang de capitale ».....	31
2.1.4. L’abandon de la ville sous le régime des Khmers rouges	33
2.1.5. La reconstruction progressive de la ville et de la vie urbaine.....	35
2.2. Analyse du développement urbain actuel de Phnom Penh	37
2.2.1. Les causes sous-jacentes à l’urbanisation massive du territoire.....	38
La transition économique du pays.....	38
L’essor du secteur de la construction à l’instar de la ville moderne	39
La croissance démographique rapide	41
2.2.2. Les impacts d’une urbanisation effrénée.....	45
Le creusement des inégalités, une menace pour le développement durable du territoire.	45
Les faiblesses des institutions au regard de la planification urbaine et de sa mise en œuvre.	46
Les conséquences des faiblesses institutionnelles et de l’urbanisation massive du territoire sur les infrastructures urbaines à Phnom Penh	48
2.2.3. Les stratégies urbanistiques mises en place pour maîtriser le développement urbain.	51
3. Analyse des dynamiques d’urbanisation à travers deux cas d’étude	58
3.1. Analyse du développement urbanistique de six villages au sud du Khan Meanchey . .	60
3.1.1. Le développement du site à l’échelle de la ville.....	60
3.1.2. L’urbanisation actuelle du site : les problématiques urbanistiques et architecturales sous-jacentes à son développement.....	70
3.1.3. Les tendances futures de son développement.....	78
3.2. Analyse du Borey Peng Huoth The Star Platinum dans le quartier de Nirouth	80
3.2.1. Le développement des <i>borey</i> à l’échelle de la ville.....	80
3.2.2. Analyse du développement urbanistique et architectural du Borey Peng Huoth The Star Platinum.....	82
Conclusion	90
Bibliographie	93

Sources des figures.....	101
Annexes	105
Annexe 1 : Rapport d'activités.....	105
Annexe 2 : Division administrative du Cambodge.....	110
Annexe 3 : Carte du réseau de bus, planifié pour 2020, dans la ville de Phnom Penh.	111
Annexe 4 : La stratégie rectangulaire (Phase IV) du gouvernement royal.....	112
Annexe 5 : ING City Master plan.....	113

Acronymes

AFD - Agence Française de Développement
ASEAN - Association of Southeast Asian Nations
APRONUC - Autorité Provisoire des Nations Unies au Cambodge
APUR – Atelier Parisien d’Urbanisme
CCIFC - Chambre de Commerce et d’Industrie France Cambodge
CDC - Conseil pour le Développement du Cambodge
CESAP - Commission Économique et Sociale pour l'Asie et le Pacifique
CUP - Communautés Urbaines Pauvres
DGRI - Direction Générale de la Recherche et de l'Innovation
DRAC – Directions Régionales des Affaires Culturelles
FAO - Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture
FAOSTAT - *Food and Agriculture Organization Corporate Statistical Database*
GGGI - *Global Green Growth Institute*
ICEM - *International Centre for Environmental Management*
IDE - Investissement Direct à l’Etranger
JICA - *Japan International Cooperation Agency*
LEMA - *Local Environment Management and Analysis*
MLMUPC - *Ministry of Land Management, Urban Planning and Construction*
MoP – *Ministry of Planning*
MTUC - *Malaysian Trades Union Congress*
NCGG - *National Council on Green Growth*
NCSD - *National Council for Sustainable Development*
NIS - *National Institute of Statistics*
OCDE - Organisation de Coopération et de Développement Économiques
OIT – Organisation Internationale du Travail
ONU - Organisation des Nations-Unies
ONG - Organisation Non Gouvernementale
OMC - Organisation Mondiale du Commerce
PIB - Produit Intérieur Brut
PIQ - Projet d’Investissement Qualifié
PPWSA - *Phnom Penh Water Supply Authority*
PNUD - Programme des Nations unies pour le développement
PPCH - *Phnom Penh Capital Hall*
RGC - *Royal Government of Cambodia*
SFI – Société Financière Internationale
SFU - Société Française des Urbanistes
STAP - Services Territoriaux de l'Architecture et du Patrimoine
STT - Sahmakum Teang Tnaut
ZES - Zone Économique Spéciale

Introduction

Le Cambodge, connu pour la diversité de ses paysages et la richesse de son patrimoine historico-culturel, apparaît aujourd'hui comme un territoire très fragmenté. L'économie khmère s'est forgée autour du secteur agricole et en dépend toujours à l'heure actuelle mais de bien moindre manière. Bien que l'agriculture reste la principale source de revenu pour une majorité de cambodgiens, celle-ci voit sa part dans l'économie chutée laissant place à l'émergence du secteur de l'industrie (Banque mondiale, 2019). Face à la croissance économique importante du pays, avec un produit intérieur brut s'élevant à 7% depuis 1993, d'autres secteurs se sont développés en lien avec le contexte de mondialisation qui joue un rôle prépondérant de nos jours (Sénat, 2007).

S'ensuivent de cette croissance, de nombreuses inégalités socio-économiques entre la population rurale et urbaine. Le rapide développement des pôles urbains émergents a entraîné l'exode rural d'une population désireuse de meilleures conditions de vie et d'un accès aux opportunités génératrices de revenus.

La croissance démographique des villes, et plus particulièrement dans la capitale de Phnom Penh, renforcée, plus tard, par l'afflux d'une population étrangère, a mis en lumière les faiblesses de résilience du pays. Suite à des périodes de conflits, le développement de la ville a été mis à mal, réduisant le capital humain et détériorant les infrastructures urbaines. La reconstruction de la ville et de sa vie urbaine s'est faite progressivement grâce à l'aide étrangère. Ces stratégies de développement se sont, elles, centrées sur des objectifs de croissance économique, soutenus par son intégration à des organisations régionales et mondiales.

Ces évolutions ont permis une réduction importante du taux de pauvreté dans la ville. Seulement, la dépendance des institutions et les faiblesses concernant la planification du territoire et sa gouvernance ont eu des répercussions importantes sur son urbanisme, renforçant davantage les inégalités sur le territoire. L'influence des mécanismes urbanistiques occidentaux et le rôle des investisseurs étrangers, particulièrement chinois, ont également mené à une transformation de la réalité urbaine des Phnompenhois.

Cette étude questionne, ainsi, sur les dynamiques émergentes d'urbanisation apparues sous la pression grandissante d'investissements privés et étrangers, laissant apparaître aujourd'hui des paysages urbains très contrastés.

L'analyse des dynamiques actuelles d'urbanisation doit se faire à travers la compréhension des différentes formes urbaines qu'a pu prendre la ville à travers le temps. Celles-ci se sont dessinées en parallèle des différentes périodes historiques tant politique, économique que sociale. Cette recherche met l'accent, notamment, sur l'influence réciproque de l'urbanisme et de la valeur du patrimoine historique et culturel, héritée de la civilisation khmère.

Cette étude présentera, dans un premier temps, une brève description de la situation géographique du pays et ses particularités relatives aux phénomènes d'inondation. Pour compléter la description du contexte, nous relaterons la situation socio-économique de sa population à travers quelques dates clés de l'histoire cambodgienne.

En regard de ces dernières, nous préciserons le sujet vers l'analyse des différentes dynamiques d'urbanisation qui se sont observées sur le territoire phnompenhois. Ainsi, nous pourrions mettre en lumière les causes et les conséquences de l'urbanisation massive de la ville sur son développement. Pour conclure cette seconde partie, nous exposerons les différentes stratégies que le gouvernement tente difficilement de mettre en place pour maîtriser le développement urbain.

Afin d'illustrer et de mieux comprendre les dynamiques émergentes et leurs répercussions, une analyse, à différentes échelles et périodes, de deux zones périurbaines sera réalisée. Le choix de ces deux sites s'explique de par leurs évolutions démonstratives des tendances et mécanismes urbanistiques actuels, où se chevauchent des pratiques urbanistiques tant légale qu'illégale.

Cette recherche questionnera, finalement, les paradoxes associés à la croissance économique d'un pays et plus précisément dans un pays en développement où les faiblesses passées sont aujourd'hui renforcées par une croissance non maîtrisée. Elle dénoncera notamment les conséquences de l'absence d'une planification urbaine sur les conditions de vie de la population et celles des processus de fabrication urbaine qui tendent à figer le territoire.

Les analyses mettront en lumière la nécessité d'élaborer des documents, à caractère réglementaire, suivant une vision prospective et stratégique du territoire, au moyen d'une gouvernance adaptée, nécessaire au développement durable des villes. Il est, par ailleurs, essentiel de rappeler l'importance de tenir compte des spécificités de chaque territoire pour apporter des réponses urbanistiques adaptées aux habitants et à leur environnement.

J'ai pu réaliser ce travail grâce à mon immersion pendant un mois dans la capitale. Il a été réalisé en collaboration avec l'Institut de Technologie du Cambodge et l'unité de recherche du LEMA (*Local Environment Management and Analysis*) de l'Université de Liège. Le sujet de cette étude *in situ* est principalement l'urbanisation des terres en périphérie de la ville. Mon séjour m'a donné l'opportunité de collecter des données quantitatives et qualitatives et de recueillir des matériaux d'investigation nécessaires à la production de cette étude, avec une meilleure compréhension de la situation concrète actuelle. En Annexe 1 se trouve un bref écrit décrivant mon séjour sur place, la méthodologie employée, mes acquis personnels et professionnels. Cette analyse permettra de compléter le cours d'aménagement du territoire à l'Institut de Technologie du Cambodge et d'enrichir les sources urbanistiques concernant deux quartiers périurbains analysés.

1. Description du contexte cambodgien

Afin d'analyser les dynamiques d'urbanisation à Phnom Penh, il est nécessaire de comprendre l'histoire et la culture des cambodgiens tout en abordant les propriétés physiques de leur territoire. Nous n'entrerons pas dans une description géographique précise du Cambodge, mais nous relèverons quelques éléments significatifs afin d'appréhender au mieux le milieu physique et humain du Cambodge. Nous reviendrons régulièrement sur ces notions qui révèlent l'identité du pays et de ses habitants pour comprendre comment l'urbanisme s'est développé sur le territoire jusqu'à aujourd'hui. Par la suite, nous chercherons à mettre en avant la prise en compte de ces informations qui inspirent les modes de vie des habitants pour penser l'urbanisme de leurs villes.

1.1. Position géographique

Le Cambodge, appelé aussi *Srok Khmer* qui signifie « Pays des Khmers », est un pays d'Asie du Sud-Est d'une superficie de 181 035 km². Situé dans la péninsule indochinoise, le pays est entouré des pays de la Thaïlande au Nord-Ouest, du Laos au Nord-Est et du Vietnam à l'Est. Le territoire cambodgien borde notamment le golfe de Thaïlande sur 443 kilomètres de côtes. Sa situation géographique confère au pays un climat tropical avec des températures entre 10 et 38°C et une moyenne annuelle de 25°C. Le climat est dominé par les moussons qui provoquent une saison sèche de décembre à avril et une saison des pluies de mai à novembre (Deligne, 2013).



Vue satellite 1 : Localisation du Cambodge. Source : Google Maps, 2020.

1.1.1. Hydrographie

Le territoire cambodgien est marqué par des paysages variés selon les régions géographiques du pays et par une grande diversité hydrographique. Nous pouvons présenter, dans un premier temps, son réseau hydrographique qui est l'une des caractéristiques majeures du pays.

Le pays est traversé du Nord au Sud par le fleuve Mékong sur une distance de 500 kilomètres. Celui-ci prend sa source depuis la Chine, sur les hauteurs de l'Himalaya, au Tibet et s'écoule jusqu'à la mer de Chine méridionale au Sud du Vietnam où il atteint une longueur approximative de 4 030 kilomètres. Ce fleuve joue un rôle essentiel dans le développement et la gestion de l'agriculture et des transports depuis l'établissement de populations (Deligne, 2013).

L'affluent le plus important du Mékong, situé presque au centre du pays, est la rivière Tonlé Sap, un système hydrologique conjuguant lac et rivière. Le lac est reconnu comme réserve de biosphère par l'Unesco et représente le plus vaste lac d'eau douce d'Asie du Sud-Est avec une superficie de 2 700 km² en saison sèche et qui varie jusqu'à 12 000 km² pendant la saison des pluies. Le cours de la rivière s'inverse deux fois par an suivant les saisons, du lac vers le Mékong en saison sèche et inversement lors de la saison des pluies, ainsi le lac sert de déversoir au trop-plein d'eau lors des crues du Mékong. Le Tonlé Sap, qui irriguait autrefois le site d'Angkor, abrite aujourd'hui une population de pêcheurs qui vit dans des villages flottants (Deligne, 2013).



Photo 1 : Maisons flottantes sur le Tonlé Sap.
Source : Photo personnelle.



Photo 2 : Pêche au carrelet sur le Tonlé Sap.
Source : Photo personnelle.

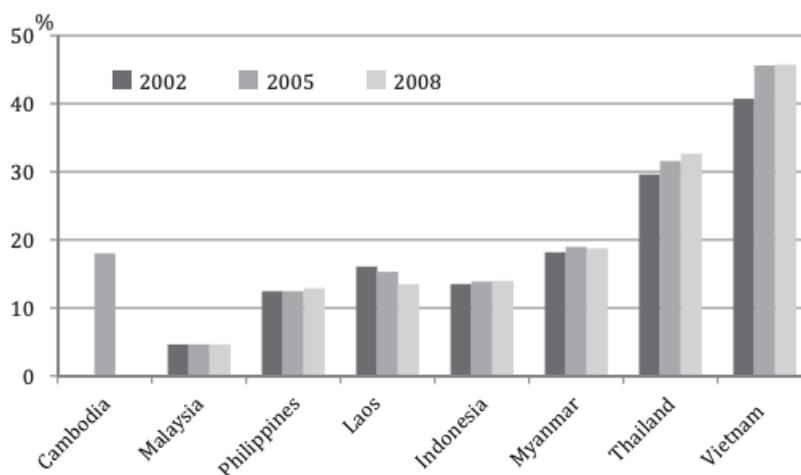
La majorité des cours d'eau du Cambodge sont tributaires du Mékong, ainsi celui-ci doit pouvoir être maîtrisé afin d'assurer son irrigation.

Nous pouvons nous apercevoir que le pays compte peu de surfaces irriguées comparé aux pays voisins tels que le Vietnam et la Thaïlande. L'image satellite, ci-dessous, nous montre le contraste des systèmes irrigués présents à la frontière entre le Cambodge, qui apparaît aride, et le Vietnam, qui présente un réseau d'irrigation dense avec de nombreuses surfaces fertiles lors de la saison sèche (Deligne, 2013).



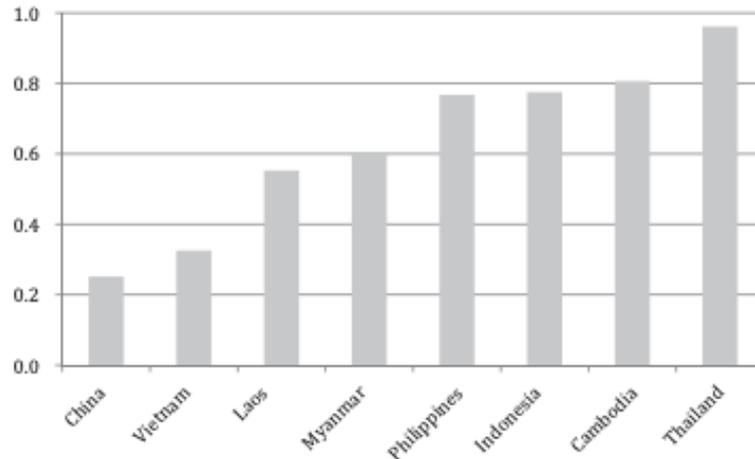
Vue satellite 2 : Zone frontalière entre le Cambodge et le Vietnam. Source : Google Maps, dans Deligne, 2013, p. 28.

Selon les données de l'Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture (FAO), seulement 18% des terres arables sont irriguées contre 33 et 44% en Thaïlande et au Vietnam. De plus, les systèmes d'irrigation au Cambodge sont détériorés avec seulement 20% des systèmes fonctionnels (Maff & Mowram dans Yu & Diaó, 2011) (voir Graphique 1).



Graphique 1 : Part des superficies irriguées par rapport au total des superficies cultivables, en pourcentages. Source : Yu & Diaó dans Deligne, 2013, p. 29.

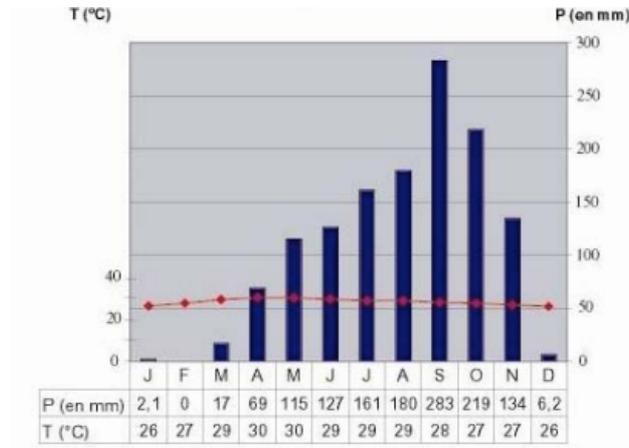
Pourtant le Cambodge possède de nombreuses terres agricoles et des ressources importantes en eau qui induisent le potentiel du pays pour développer l'agriculture, notamment du riz. Nous pouvons voir sur le graphique ci-après, représentant « le ratio de la superficie cultivée à la main-d'œuvre dans les pays d'Asie de l'Est et du Sud-Est », que le Cambodge et le Vietnam se classent bien plus haut en raison de leur richesse en terres arables (Yu & Diaó, 2011) (voir Graphique 2).



Graphique 2 : Moyenne de la superficie cultivée en fonction du travail agricole, en hectares. Source : FAOSTAT dans Yu & Diao, 2011, p. 8.

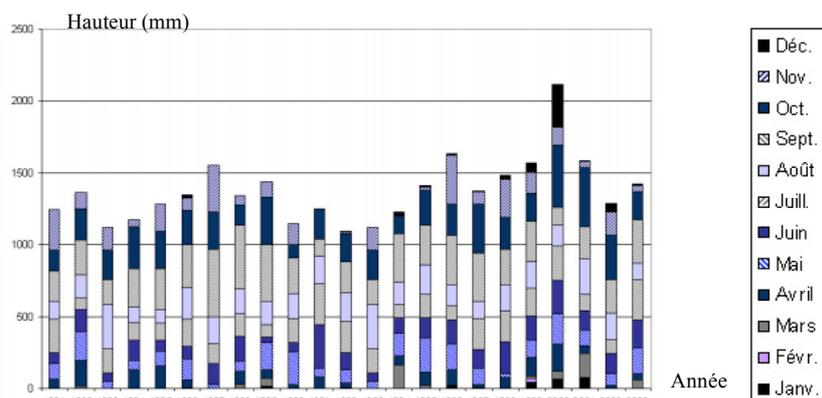
Ainsi, nous pouvons constater que le pays présente un fort potentiel dans le secteur agricole. Cependant la problématique de la gestion et du contrôle des eaux reste un levier essentiel pour développer son économie et améliorer les conditions de vie des habitants.

La maîtrise des eaux vise à limiter les conditions de vulnérabilité du système agraire face aux variations météorologiques induites par la mousson avec une alternance de la saison sèche, de décembre à avril, et celle des pluies, de mai à novembre (Deligne, 2013) (voir Graphique 3).



Graphique 3 : Diagramme ombrothermique de Phnom Penh– Station de Pochentong, 1985-1997. Source : D’après JICA dans Pierdet, 2008, p. 101.

En effet, à partir du début de la saison des pluies, qui marque le début de l’année agricole, les agriculteurs cambodgiens doivent trouver des techniques pour s’adapter et se préparer à la variabilité des précipitations qui peuvent entraîner des périodes de sécheresse, en juillet et en août, et des inondations les mois suivants, de septembre à octobre, qui peuvent toutes deux engendrer des problèmes dans la maturation des cultures. De plus, ces précipitations varient d’une année à l’autre (voir Graphique 4).



Graphique 4 : Précipitations, en mm – Station de Pochentong, 1981. Source : D'après JICA dans Pierdet, 2008, p. 100.

« Les paysans khmers ont appris à s'adapter à la variabilité des précipitations intra saisonnières et interannuelles » en pratiquant l'irrigation d'appoint¹ et en contrôlant l'expansion de la crue naturelle lors de la saison des pluies à travers des aménagements pour favoriser le drainage des eaux. Ils répartissent, notamment, les risques d'inondation en favorisant certaines parcelles à d'autres et favorisent certaines variétés de riz et certaines terres selon leur fertilité pour intensifier et diversifier les cultures (Deligne, 2013, p. 34).

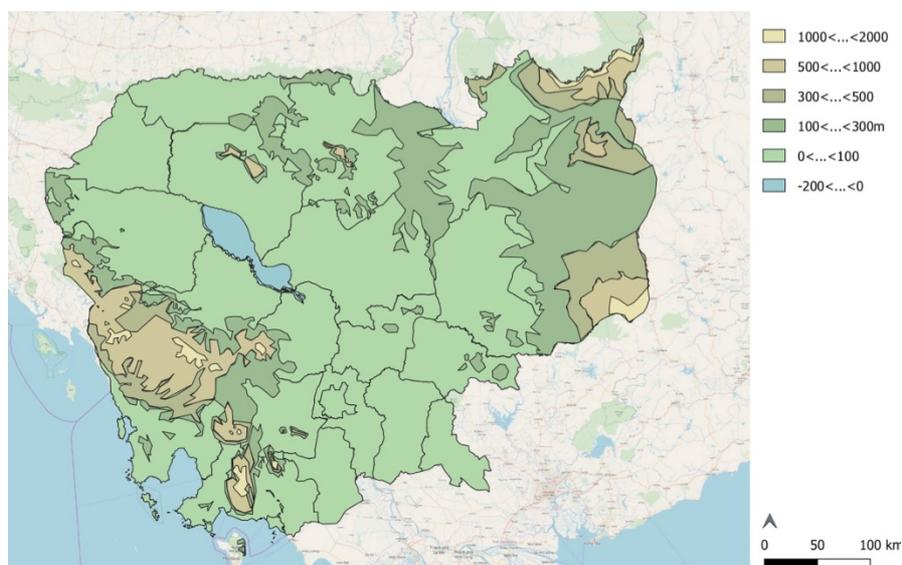
Cependant, les déficits existants en termes d'irrigation et de drainage entraînent une faible productivité lors de la saison sèche. Le prolongement de périodes d'inondation et de sécheresse peut affecter les cultures. Or le Vietnam pratique la riziculture en toute saison. L'absence de contrôle des eaux limite ainsi le potentiel de développement agricole. Par ailleurs, il est important de souligner qu'« étendre les superficies irriguées n'est pas simplement un défi technique à solutionner à travers un supplément de travaux d'infrastructures. Les enjeux sont autant politiques, organisationnels et sociaux. » (Deligne, 2013, p. 29).

La fragilité des infrastructures mises en place rend compte des mesures qui sont encore à prendre dans le pays pour mieux anticiper les inondations afin de diminuer leur ampleur mais aussi afin de prévenir les populations et ainsi limiter les pertes physiques et matérielles. De plus, l'urbanisation rapide du pays et la croissance d'économies tournées vers l'exportation tendent à intensifier les inondations, en raison du dimensionnement insuffisant des infrastructures. De plus, ils risquent de menacer la biodiversité des cours d'eau avec notamment des aménagements hydro-électriques. Le changement climatique auquel nous faisons face rend la situation du pays d'autant plus vulnérable car elle se traduira par une hausse des précipitations en intensité et en fréquence (Pierdet, 2008 et Ducourtieux & al., 2019). La gestion des eaux est indispensable pour l'alimentation à travers l'agriculture mais aussi pour l'accès à l'eau potable, les transports, l'énergie (Petitjean, 2009) et notamment pour la croissance urbaine que nous verrons plus en détails dans la deuxième partie de cette étude (Spencer et al., 1974).

¹ Irrigation servant à compléter, de manière contrôlée, les besoins en eau des cultures partiellement satisfaits par les précipitations qui tombent directement sur les champs. (FAO. (1989). Evaluation des Terres pour l'Agriculture Irriguée : Directives - Bulletin Pédagogique de la FAO - 55. Consulté sur <http://www.fao.org/3/S8500F/s8500f0o.htm#GLOSSAIRE>).

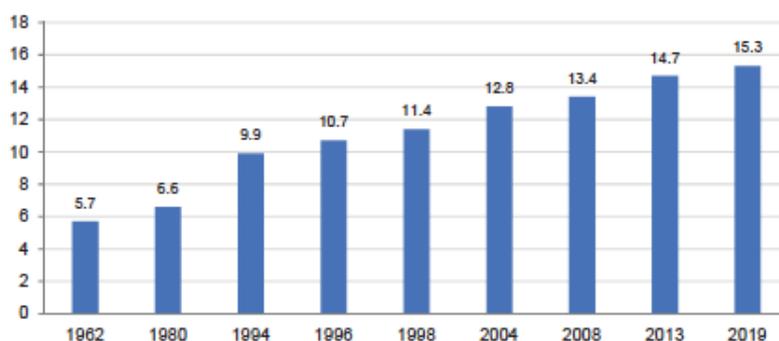
1.1.2. Relief et démographie

Les basses terres du Mékong et le lac Tonlé Sap forment la plaine alluviale du pays où se concentre environ 75 pourcents de la population et regroupe les centres d'activité puisqu'elle jouit de terres fertiles. En s'écartant de cette région centrale, des plaines de transition apparaissent et s'élèvent jusqu'à 300 mètres d'altitude. La plaine est entourée de chaînes montagneuses boisées au Sud-Ouest et au Nord du pays. A l'Est, la plaine de transition rencontre les hauts plateaux orientaux qui s'étendent au Laos et au Vietnam. Le plus haut sommet atteint près de 1800 mètres d'altitude au Sud-Ouest où sont situées les basses montagnes (Chandler & Overton, 2019). Derrière cette région reculée et presque inhabitée se trouve la région côtière adjacente au Golfe de Thaïlande qui forme une plaine étroite fortement boisée et peu peuplée.



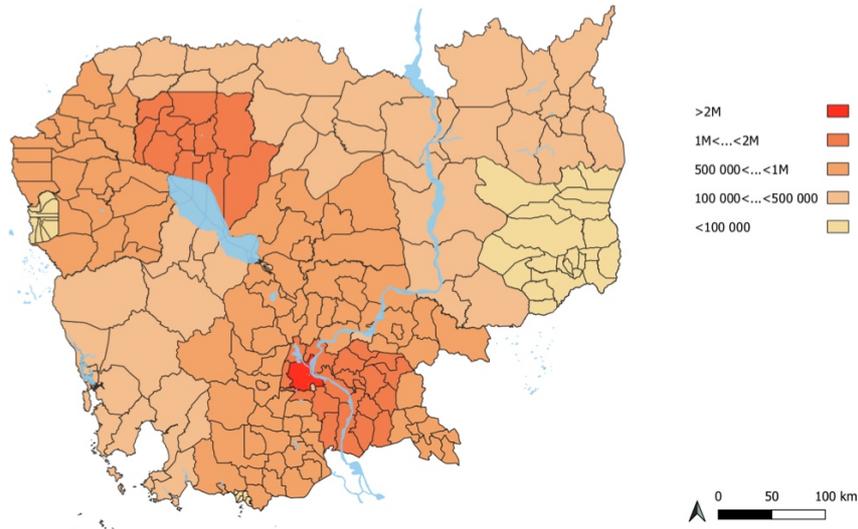
Carte 1 : Relief du Cambodge, en mètres. Source : Production personnelle (Fond de plan : Google Maps, 2020) à partir de PopulationData.net, 2018.

La population cambodgienne compte 16,5 millions d'habitants, dont 1,2 millions de migrants travaillant à l'étranger, d'après les résultats provisoires du recensement de 2019 de l'Institut National de Statistiques (NIS) du Cambodge. Le rapport indique que la croissance démographique annuelle est de 1,2% entre 2008 et 2019 (Institut national de statistique & Ministère de la planification, 2019) (voir Graphique 5).



Graphique 5 : Population cambodgienne en millions de 1962 à 2019. Source : Institut national de statistique & Ministère de la planification, 2019, p. 6.

La population se concentre essentiellement dans les plaines basses, régions principales de production rizicole, où les risques d'inondation sont les plus élevés. Ainsi, la région de la plaine centrale compte 48,9% de la population avec 7,5 millions de personnes. La seconde région la plus peuplée est celle du Tonlé Sap avec 31,4% des habitants. Suivent des régions de plateaux et de montagnes puis la région côtière (Institut national de statistique & Ministère de la planification, 2019).



Carte 2 : Densité de population au Cambodge. Source : Production personnelle à partir de données shapefiles de Open Development Mekong, 2020.

Il est important de souligner l'importance des zones rurales qui comptent, depuis toujours, la majorité de la population en raison de son potentiel important dans le secteur de l'agriculture. D'après les données de la banque mondiale, l'année 2018 recensait 76,6% de la population en zone rurale.

Cependant, la population rurale tend à diminuer au profit des zones urbaines. Depuis 1948 jusqu'à aujourd'hui, nous assistons à une migration de la population des campagnes vers la capitale étant donné les difficultés des habitants à assurer la subsistance de leur famille et notamment suite au développement des infrastructures et équipements en ville et plus particulièrement à Phnom Penh (Goulin, 1967).

Concernant la population urbaine, celle-ci se réfère aux personnes vivant dans une commune classée comme zone urbaine, correspondant aux critères de la « reclassification de zone urbaine au Cambodge » de 2004. Ces critères reprennent quatre points :

- « 1. Densité de population supérieure à 200 personnes / km² ;
2. Pourcentage d'emplois masculins dans l'agriculture moins de 50 pour cent ;
3. La population totale de la commune devrait dépasser 2000. » (NIS dans Brod, 2014, p. 98).

L'urbanisation se décrit comme le processus de développement territorial passant de zones rurales en zones urbaines. D'après une étude de l'Institut National des Statistiques du Cambodge, 19,5% du total de la population vit en zone urbaine (NIS dans Brod, 2014). Le taux d'urbanisation se calcule à partir de la croissance de la population urbaine par rapport à

la population rurale. Le Cambodge affiche un taux d'urbanisation de 19,8% en 2008, un taux moins rapide que les pays voisins tels que la Thaïlande avec 33,6% et le Laos avec 32% (NIS dans Brod, 2014). La faible urbanisation est notamment due à la délocalisation massive des personnes en villes vers les campagnes sous le régime des Khmers rouges. D'après l'étude du World Bank Group, le pays tend à s'urbaniser de manière constante et estime qu'en 2050 le taux de résidents en zones urbaines s'élèvera à 36%. Il démontre notamment une corrélation positive entre le taux d'urbanisation du pays avec le niveau du produit national brut par habitant (World Bank Group, 2017).

Le pays est divisé en 24 provinces et la municipalité de la zone métropolitaine de Phnom Penh (voir Carte 3 et Annexe 2). L'organisation spatiale du pays est polarisée par les deux villes principales qui sont Phnom Penh, capitale économique et administrative et Siem Reap, capitale touristique grâce aux temples d'Angkor, site archéologique classé au patrimoine mondial par l'UNESCO (Libourel, 2009). Néanmoins, Phnom Penh reste la ville majeure du pays. Les villes comme Siem Reap, Sihanoukville ou encore Battambang se développent comme des villes secondaires. En effet, la capitale bénéficie d'une plus forte densité par rapport aux autres zones urbaines et de nombreuses infrastructures qui répondent au mieux aux besoins des habitants via des services d'approvisionnement en eau potable, des voies de communication routière, des établissements d'enseignement et de santé, etc. Nous verrons par la suite que cette évolution est trop souvent motivée par des facteurs économiques et notamment par des investisseurs privés et étrangers qui ne permettent pas toujours une approche durable du développement de la ville (Sahmakum Teang Tnaut dans Brod, 2014).



Carte 3 : Délimitation des 24 provinces du Cambodge. Source : Production personnelle à partir de données shapefiles de Open Development Mekong, 2020 et Onemap Cambodia, 2014.

1.2. Histoire et situation socio-économique

Pour comprendre la situation actuelle du pays et de ses habitants, nous pouvons rapidement rappeler certaines dates clés historiques qui ont eu un impact considérable sur la situation sociale et économique de la population.

1.2.1. Quelques dates clés de l'histoire cambodgienne

L'une des premières grandes périodes du territoire cambodgien, tel que nous le connaissons aujourd'hui, a été l'établissement de la dynastie angkorienne au IX^{ème} siècle. Les rois khmers livrèrent de nombreuses guerres pour affirmer leur pouvoir sur le royaume et établirent divers bâtiments en leurs noms du IX^{ème} au XIV^{ème} siècle (Sophie C., 2020).

En 1431, Phnom Penh devint la nouvelle capitale du royaume suite à la prise d'Angkor par la Thaïlande, l'ancien Siam (Sophie C., 2020). Malgré le déplacement de la royauté au cours des siècles suivants, la ville est restée «un emplacement économique important pour les étrangers commerçants en raison de son emplacement au confluent de trois rivières : Bassac, Tonlé Sap et Mékong. » (Brod, 2014, p. 102).

Au cours du IX^{ème} et du XIII^{ème} siècle, l'Empire Khmer a connu une période d'apogée avec la réalisation des temples d'Angkor et d'un réseau hydraulique de grande ampleur mais de nombreuses attaques internes et externes ont provoqué sa perte (Sophie C., 2020).

L'Indochine française, composé de ce qui forme aujourd'hui le Vietnam, le Laos, le Cambodge et une partie du territoire chinois, appelé Tonkin, fut formée en 1887 au cours de la colonisation française. Suite à de nombreuses négociations avec la France, le roi Norodom Sihanouk obtint l'indépendance du royaume en 1953 ce qui mit fin au régime du protectorat français, instauré au Cambodge en 1863 (Encyclopédie de L'Agora, 2012).

Entraîné dans la guerre du Vietnam entre 1969 et 1973, le Cambodge fut appuyé par les Etats-Unis ce qui entraîna le renforcement du communisme en Asie du Sud-Est. En 1970, la République khmère est instaurée suite au coup d'Etat organisé par le général Lon Nol (Sophie C., 2020). Suite aux effets dévastateurs de la guerre, le Cambodge fut confronté à une situation précaire au vu de la diminution des rendements agricoles. La résistance du Parti communiste cambodgien a su tirer profit de la situation et a entraîné l'apparition du régime génocidaire des Khmers rouges, dirigé par Pol Pot (Encyclopédie de L'Agora, 2012 & MicroWorld, 2020). Les villes furent vidées et la population fut envoyée aux travaux forcés dans les campagnes dans l'utopie d'établir « l'indépendance économique du pays sous une forme d'autarcie agraire » (Deligne, 2013, p. 60) (voir Photo 3 et 4).



Photo 3 : Invasion des Khmers rouges. Source : Sévillia, 2015.



Photo 4 : Camps de travaux forcés. Source : Phea, K., 2020.

Les séquelles de cette période sont encore présentes aujourd'hui dans les esprits de la population en raison de l'atrocité des crimes commis, qui auraient engendré la mort d'environ 2 millions de personnes (MicroWorld, 2020). Le régime prit fin suite à l'invasion vietnamienne en 1978 (Encyclopédie de L'Agora, 2012).

Les années qui suivent furent marquées par de nombreuses guérillas « qui entraîneront l'exode de milliers de réfugiés et la dissémination de millions de mines sur tout le territoire » (Sophie C., 2020).

L'Autorité provisoire des Nations Unies au Cambodge (APRONUC) a été créée et a supervisé les premières élections libres du pays en 1993 qui ont formé un gouvernement de coalition. Celui-ci fut renversé et reconstitué en 1998 avec le prince Norodom Ranariddh élu président de l'Assemblée nationale et Samdech Hun Sen, premier ministre (Encyclopédie de L'Agora, 2012). En 2004, le roi Norodom Sihanouk cède sa place à son fils Norodom Sihamoni, qui règne encore aujourd'hui sur le territoire (Sophie C., 2020).

En 1994, les Khmers rouges sont déclarés hors-la-loi et seront tous jugés dans les années qui suivent avec beaucoup de retard du processus judiciaire, qui entraînera des poursuites jusqu'en 2012 (Gouëset, 2012). Cette période est très présente dans les esprits cambodgiens, d'autant plus qu'en 2013, le parlement cambodgien adopte une loi punissant « tout individu qui ne reconnaît pas, qui minimise ou qui nie » les crimes de Khmers rouges par deux ans d'emprisonnement (Le Monde, 2013). Il est difficile de dire que la justice sera rendue à tous ces innocents qui ont souffert et péri sous le régime des Khmers rouges mais les autorités cherchent à rétablir un ordre et procurer un certain réconfort à la population en condamnant les dirigeants du régime, comme Nuon Chea et Khieu Samphan, reconnus coupables en 2014 de crime contre l'humanité et en novembre 2018 et de génocide (Philip, 2018).

1.2.2. La situation socio-économique du pays

Le poids des choix du passé

Aujourd'hui, le pays cherche à se reconstruire en développant les secteurs de potentiel économique tels que les secteurs touristiques, de textile et de pêche, cependant le pays doit faire face aux faiblesses des autorités compétentes et à la corruption qui persiste au sein du gouvernement. Le Cambodge est considéré, actuellement, comme l'un des pays les plus pauvres au monde et son développement est freiné par sa dépendance à l'aide internationale (Sophie C., 2020 & Florensa, 2013).

Suite au régime des Khmers rouges, en 1980, l'économie du pays a été fortement touchée, notamment tout le secteur primaire qui ne produisait plus qu'un dixième de sa capacité d'autrefois. Le pays n'ayant pas les moyens de rétablir son économie seul et au vu de leur situation toujours soumise aux tensions créées par l'occupation vietnamienne et par l'oppression persistante des politiques communistes, le Cambodge doit attendre 1991 pour signer les Accords de Paris et la création de l'Autorité Provisoire des Nations Unies au Cambodge (APRONUC) afin de bénéficier d'aide au développement et du commerce extérieur (Florensa, 2013).

Le pays va alors connaître un changement radical dans son économie en passant d'une « économie communiste réglementée à un libéralisme mondialisé » qui prône, selon les théories libérales, l'intégration des marchés globalisés pour développer la croissance économique et bénéficier aux plus pauvres (Florensa, 2013). Nous pouvons nous questionner quant aux conséquences qui peuvent être engendrées par ce modèle économique qui laisse libre cours aux forces des marchés dans un contexte de mondialisation.

À partir des années 90, le Cambodge a pu retrouver une certaine stabilité et sécurité en restaurant les infrastructures de base grâce à l'afflux d'aide étrangère. La croissance de son économie, sa position stratégique par rapport aux pays voisins et ses ressources lui a permis d'intégrer l'Association de nations de l'Asie du Sud-Est (ASEAN) en 1999 et plus tard, en 2004, à l'Organisation Mondiale du Commerce (Deligne, 2013). Ceux-ci permettront au pays d'engager « deux dynamiques majeures de la reconstruction : le rôle de la communauté internationale dans les transformations de l'économie cambodgienne et la volonté de placer la croissance économique au centre des stratégies de développement » (Fauveaud, 2012, p. 2).

Le pays a notamment été classé sixième parmi les économies en croissance rapide dans le monde de 1994 à 2015 avec un revenu national brut par habitant passant respectivement de 300 USD à 1 070 USD. Cette croissance a fait passer le pays à une économie à revenu intermédiaire et a permis de réduire l'incidence de pauvreté² du pays de 47,8 pourcents en 2007 à 13,5 pourcents en 2014 (World Bank Group, 2017 et Nations Unies, 2018).

² L'indice de pauvreté représente la proportion de personnes se situant sous le seuil de pauvreté. (Benicourt, E. (2001). La pauvreté selon le PNUD et la Banque mondiale, *Études rurales* [Online], 159-160. Consulté sur <http://journals.openedition.org/etudesrurales/68> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/etudesrurales.68>)

Toutefois nous verrons que la croissance économique n'est pas égalitaire et n'est pas toujours synonyme de durabilité.

Quatre piliers de l'économie cambodgienne

Les chiffres mettent en avant une croissance incontestable dans le développement du pays. Nous pouvons citer notamment quatre secteurs qui favorisent ce progrès : la fabrication, l'agriculture, le tourisme et la construction.

La fabrication joue un rôle important dans l'essor de l'économie cambodgienne et plus particulièrement grâce au développement des industries textiles. D'après le rapport annuel Better Factories Cambodia³, en 2018, plus de deux millions de personnes dépendaient indirectement de ce secteur et plus de 600 000 y étaient employées. En plus de la création d'emploi qu'il offre, ce secteur contribue, à hauteur de 73%, aux recettes d'exportation cambodgienne mondiale (Joubert, 2019).

Comme vu au début de ce travail, l'agriculture véhicule aujourd'hui, comme dans le passé, une signification et une position fortes dans la vie des cambodgiens et dans le développement de leur pays et correspond en 2018 à 22% du produit intérieur brut (PIB) (Banque mondiale, 2019).

Le secteur du tourisme a permis lui aussi de connaître son essor de par la diversité et l'abondance des richesses culturelles, spirituelles et physiques du pays. Il représente 23,5 pourcents du PIB (CCIFC, 2018) alors qu'il représentait 5% en 2000 (Klein, 2009). Le nombre de touristes a doublé de 2010 à 2016, passant de 2,5 millions à plus de 5 millions (CCIFC, 2018). En 2019, le pays atteint 6,7 millions de touristes étrangers (Le petit journal Cambodge, 2020).

De par sa position géographique stratégique au sein de l'ASEAN et son accès au Mékong, le secteur de la construction et de l'immobilier profite du dynamisme engendré par l'afflux d'investissements étrangers et bénéficie d'aides régionales au développement d'infrastructures (Direction générale du Trésor, 2020). Une urbanisation rapide est constatée avec une augmentation de 33% pour les projets de constructions approuvés en 2015 et un essor immobilier à Phnom Penh et à Sihanoukville (hôtelier, commercial, résidentiel, infrastructures) (CCIFC, 2018).

³ « Better Factories Cambodia a été créé en 2001 en tant que partenariat unique entre l'Organisation internationale du Travail (OIT) des Nations Unies et la Société financière internationale (SFI), membre du Groupe de la Banque mondiale. Le programme s'engage avec les travailleurs, les employeurs et les gouvernements pour améliorer les conditions de travail et stimuler la compétitivité de l'industrie du vêtement. » (Traduction personnelle) (Better Work. (2020). Where we work. Cambodia. Consulté sur <https://betterwork.org/where-we-work/cambodia/>)

« L'injustice alimente l'instabilité », premier ministre Hun Sen

Malgré le développement de ces secteurs, permis grâce au passage à une politique économique libérale, nous pouvons être critique face à ces chiffres puisque de nombreuses études dénoncent les revers de ce développement au profit de certains et au détriment d'une majorité.

En effet, même si l'agriculture reste la principale source de revenu pour la majorité des habitants et conserve son importance pour le développement économique du pays et le maintien de la sécurité alimentaire, elle diminue de manière constante, en passant de 44,5 pourcents du PIB en 1996 à 22 pourcents en 2018 (Banque mondiale, 2019), face au monde de l'industrie qui lui a doublé sur cette même période et atteint près de 32 pourcents du PIB (Banque mondiale, 2019). Cette mutation économique fait suite à un manque de productivité, de diversité et de compétitivité. Une diminution d'emploi est constatée avec 26 pourcents d'emplois agricoles en 2017 contre 70 pourcents en 2017 (Goasdoue, 2019).

Dans un contexte de mondialisation, les secteurs de la confection et du tourisme sont soumis à une compétitivité très forte avec ses pays voisins de l'Asie du Sud-Est. Cependant, la compétitivité de l'industrie textile du Cambodge reste précaire puisqu'elle est due essentiellement aux accords de l'Organisation Mondiale du Commerce (OMC) qui ont permis « d'effacer les barrières tarifaires dans les échanges avec l'occident » (Florensa, 2013). De plus, le rapport du programme Better Factories Cambodia déclare que 56 pourcents des usines ne sont pas conformes au code du travail et dénonce ainsi les pratiques de travail trop souvent abusives (Joubert, 2019).

En ce qui concerne le secteur de la construction et du tourisme, il est important de souligner l'instabilité de leur bon développement étant donné le manque de contrôle, la forte spéculation et la corruption dans ces secteurs aujourd'hui « accaparés » (Florensa, 2013). En 2019, le pays se place, avec un score de 20 sur 100 sur l'échelle de l'indice de la perception de la corruption, 162^{ème} sur 180 pays et fait de lui le pays le plus touché de l'ASEAN (Transparency International, 2020).

Malgré une augmentation du PIB global du pays de 7,5% en 2018 (Banque mondiale, 2019), nous pouvons constater, à travers la lecture de nombreuses études mais aussi à travers la réalité vécue par les cambodgiens, qu'il existe un phénomène de privatisation des secteurs en développement mais aussi une fragilisation du système des services publics (Florensa, 2013).

Ainsi, la reconstruction économique du Cambodge reste très fragile et reste dépendante de l'aide internationale. Nous pouvons citer l'aide reçue de la communauté internationale qui s'élève à un montant de près de 7 milliards de dollars entre 1992 et 2006 et qui a permis de rénover les infrastructures de base. Cependant, la présence toujours actuelle des aides internationales a été, avec le temps, « détournée, mal redistribuée ou utilisée à des fins logistiques par les ONG et les institutions internationales elles-mêmes » (Florensa, 2013).

Nous pouvons, en conséquence, mettre en lumière les effets négatifs des aides mondiales démesurées qui placent le Cambodge en situation de dette et de dépendance.

L'une des répercussions de la croissance économique a été l'amplification des inégalités, marquée plus particulièrement entre les villes et les campagnes, malgré un recul global de la pauvreté (Heinonen, dans Deligne, 2013). La mise en place d'une économie de concession a généré de nombreux conflits fonciers (Global Witness, dans Deligne, 2013) rendant, notamment, l'accès aux ressources naturelles difficile pour les communautés locales les plus pauvres (Deligne, 2013). Malgré les avantages commerciaux dus à son statut qui s'inscrit dans les pays les moins avancés et de son profit face au dynamisme de la région, la fragilité et la vulnérabilité dans la croissance du pays, près de 18 pourcents de la population vivait en 2012 sous le seuil de pauvreté avec moins de 1\$ US par jour (Banque mondiale, 2019 & Trésor Direction Générale, 2020).

« Les économistes sont partagés à propos de l'effet du commerce international sur le développement : ''quand tout est dit, nous ne sommes pas sûrs de savoir si le commerce international est le moteur, le servent, le frein ou le fruit de la croissance'' »

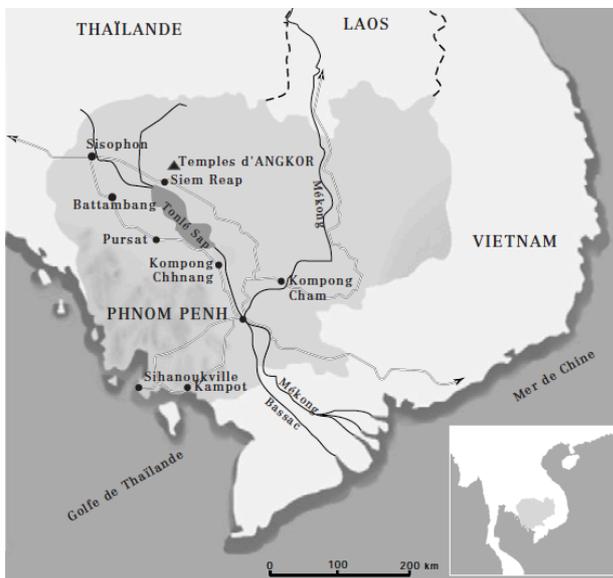
(Diaz-Alejandro, cité dans Brasseul & Lavrard-Meyer, 2016)

Cette brève description du contexte cambodgien, sous différents aspects (géographique, historique, économique), nous permet de mieux comprendre l'environnement dans lequel le territoire s'est développé et d'en saisir ses atouts et faiblesses pour atteindre un développement durable de son territoire. Le pays, et plus particulièrement sa capitale, a subi de nombreuses mutations dans le temps, transformant son paysage en raison d'une croissance rapide de son développement démographique et socio-économique depuis les années 1990. Il apparaît diverses améliorations dans les résultats chiffrés concernant la santé, l'éducation, le nombre d'infrastructures et de services, etc. Seulement, celles-ci sont à nuancer car elles répondent principalement à des besoins immédiats la plupart du temps dirigés selon des objectifs dictés par les autorités politiques sous l'emprise de l'aide étrangère et des investissements privés. Il est ainsi important de se questionner quant à la durabilité des solutions engagées pour le développement urbanistique des villes. La suite de cette recherche se consacrera à l'étude chronologique des dynamiques d'urbanisation de la ville de Phnom Penh afin de relever les faiblesses de son développement, leurs causes et leurs conséquences sur le territoire et sa population.

2. Dynamiques d'urbanisation à Phnom Penh

Phnom Penh, capitale actuelle du pays, se situe à la confluence du Tonlé Sap et du Mékong. Au sud de la ville, le fleuve Mékong se divise en deux bras, créant une ouverture sur la rivière Bassac, s'écoulant, tous deux, vers le Vietnam et formant un delta très fertile. Sa position stratégique à la confluence des fleuves et centrale dans la plaine alluviale lui offre de nombreux avantages et lui permet de jouer, depuis 1863⁴, un rôle majeur dans le pays de par son statut de centre économique, politique et culturel (Goulin, 1967).

Cependant, les problématiques urbaines auxquelles la ville est soumise aujourd'hui se multiplient au fur et à mesure que l'urbanisation s'intensifie. Ces externalités négatives⁵ sont d'autant plus importantes à Phnom Penh étant donné les faiblesses et les séquelles rencontrées dans différents secteurs, nécessaires au bon développement du territoire.



Carte 4 : Localisation de Phnom Penh. Source : Ministère de la Culture & Atelier parisien d'urbanisme, 1997, p. 18.



Vue satellite 3 : Phnom Penh, 1993. L'élargissement de son territoire avec les zones suburbaines environnantes. Source : Ministère de la Culture & Atelier parisien d'urbanisme, 1997, p.10.

Nous aborderons, dans un premier temps, les différentes dynamiques d'urbanisation observées à travers le temps, depuis l'établissement du Protectorat français, en 1863, jusqu'à aujourd'hui afin de mieux appréhender, par la suite, les défis majeurs rencontrés et les différentes stratégies adoptées pour les relever.

⁴ Date de l'établissement du Protectorat français qui s'est poursuivi jusqu'en 1953.

⁵ « L'externalité est un effet de l'action d'un agent économique sur un autre qui s'exerce en dehors du marché. L'externalité est dite positive quand l'effet procure une amélioration du bien-être de l'autre agent et négative quand cet agent voit son bien-être diminuer » (Lévêque, F. (2009). II. La réglementation des externalités. Dans : François Lévêque éd., *Économie de la réglementation* (pp. 24-39). Paris : La Découverte).

2.1. Analyse historique de l'urbanisation à Phnom Penh

Les formes urbaines de Phnom Penh peuvent s'appréhender à partir des événements passés, que ce soit à travers les changements, les améliorations ou les ruptures apparues à divers niveaux, tant politique, qu'économique, sociétal ou encore environnemental, impactant le développement du territoire.

2.1.1. Les premiers fondements de Phnom Penh

Autrefois, la majorité de la population à Phnom Penh vivait le long de la rive ouest du Tonlé Sap et de la rivière du Bassac (Sereypagna & Mcgrath, 2014). La ville se caractérise par une configuration en bord de fleuve avec une berge naturellement surélevée et une plaine inondable, d'altitude très basse. Les premières constructions se sont établies sur cette zone surélevée au bord des deux fleuves. La zone arrière est caractérisée par une dépression remontant de manière progressive vers l'ouest. Cette zone est marquée par divers *beng*⁶, parfois reliés aux fleuves par des *prek*⁷ (Ministère de la Culture & Atelier parisien d'urbanisme, 1997). Les détails de l'histoire des premiers établissements humains et occupations à Phnom Penh sont vagues ne permettent pas de retracer son histoire. Cependant, de nombreuses études soutiennent le fait que Phnom Penh a toujours eu un rôle important en tant que ville portuaire et est devenu rapidement très cosmopolite accueillant « des marchands chinois, malais, japonais, portugais, hollandais » (Ministère de la Culture & Atelier parisien d'urbanisme, 1997, p. 29). En effet, sa proximité avec le Mékong, favorisant les échanges commerciaux, a permis à la ville de s'intégrer dans le commerce international de l'Asie du Sud-Est depuis le XVIIème siècle et a amené la ville à être à nouveau⁸ la capitale du royaume de manière permanente depuis 1865 (Ministère de la Culture & Atelier parisien d'urbanisme, 1997 et Ngi & Ulisse, 2015).

Lors des premiers établissements, l'aménagement de la ville s'est reposé sur quelques éléments fondateurs et structurants :

- le Phnom, une colline artificielle perpétuant le mythe de la fondation de la ville accueillant une pagode bouddhique en son sommet,
- le Palais royal, « donnant au site son caractère de ville » et implanté dans l'axe des Quatre-Bras⁹ (Ministère de la Culture & Atelier parisien d'urbanisme, 1997, p. 29),

⁶ Les *beng* sont des étangs (Ministère de la Culture & Atelier parisien d'urbanisme, 1997).

⁷ « Les *prek* sont des rivières sans source alimentées par le fleuve à la saison des hautes eaux et qui s'assèchent à la saison sèche. Ils sont souvent créés par les hommes, tels des canaux, en réalisant une brèche dans le bourrelet de berge pour alimenter des *beng*, situés à l'arrière. Ainsi la crue du Mékong est utilisée pour constituer des réserves d'eau. » (Ministère de la Culture & Atelier parisien d'urbanisme, 1997).

⁸ La capitale cambodgienne s'est déplacé dans plusieurs ville au cours du temps, pour des raisons économiques et politiques. Sous le règne du roi Ponhea Yat, la capitale fut déplacée à Phnom Penh, en 1432 jusqu'au XVIème siècle, suite à la chute d'Angkor, puis se déplacera dans différentes villes par la suite pour des raisons économiques et politiques. Phnom Penh deviendra la capitale définitive du Cambodge en 1865 sous Norodom Ier (Ngi & Ulisse, 2015 et Mea, 2013).

⁹ Les Quatre-Bras correspond à la localisation de la confluence entre les trois fleuves à Phnom Penh avec le fleuve Mékong, le Tonlé Sap et le Bassac (Goulin, 1967).

- les pagodes, constructions à caractère sacré, soulignant l'importance du bouddhisme dans les mœurs des khmers,
- la digue, élevée sous le roi Ponhea Yat¹⁰, formant une enceinte délimitant le périmètre de la ville, constituée du palais, des habitations et rizières ; son pourtour étant un fossé rempli d'eau du fleuve, alimenté par des prek aux alentours.

Ces éléments sont toujours très ancrés dans la ville aujourd'hui et permettent de perpétuer les croyances et le patrimoine khmer à travers leur intégration dans l'aménagement de son territoire.

Au-delà de ces éléments, Phnom Penh ne représentait, à cette époque, qu'un village où étaient implantées, le long du fleuve, diverses pagodes et habitations (Ministère de la Culture & Atelier parisien d'urbanisme, 1997).

Les habitations traditionnelles cambodgiennes sont en structure bois sur pilotis s'élevant jusqu'à trois mètres de haut, afin de se protéger des inondations et permettre une bonne circulation de l'air entre les colonnes et le plancher. Elles sont construites avec un toit en chaume et des murs en bambou tissé. La cuisine et les toilettes améliorées ou non¹¹ se situent à l'extérieur à proximité de la maison (Brod, 2014). Aux yeux de la société khmère, les habitations traditionnelles constituent un bien matériel et spirituel portant le symbole de la richesse sociale. Elles s'intègrent sur le territoire en participant à son bon développement en entretenant des rapports étroits avec l'homme, la culture et l'environnement (Ministère de la Culture & Atelier parisien d'urbanisme, 1997).

Ainsi, avant le régime colonial et même durant celui-ci, la vie urbaine n'était pas représentative face à la place que prenait le mode de vie rural au sein de la société khmère. L'agriculture était le reflet de l'activité nationale, permettant le commerce, l'exportation et la distribution de ses ressources. Cependant, le paysan Cambodgien a dû se confronter à diverses évolutions au cours du temps tendant vers un développement moderne de son territoire et progressivement vers des phénomènes de métropolisation¹², transformant ainsi le paysage de Phnom Penh (Goulin, 1967).

¹⁰ Ponhea Yat a été roi durant la période de 1421 à 1467, régnant ainsi sur l'empire khmer puis sur le royaume du Cambodge (Consulté le 03/08/2020 sur https://fr.wikipedia.org/wiki/Ponhea_Yat).

¹¹ Les toilettes non améliorées désignent une fosse partagée ou un seau tandis que celles améliorées sont des latrines ventilées, connectées à un réseau d'égouts publics et de fosses septiques (Brod, 2014).

¹² La métropolisation est un « processus conduisant les villes principales à prendre une part de plus en plus importante dans l'économie via une concentration croissante des services et de l'innovation technologique. » (Halleux, J.-M. (2020). Les concepts clés du développement territorial. Cours de développement territorial à l'Université de Liège.)

2.1.2. L'époque de la colonisation française : le départ des premières transformations urbaines.

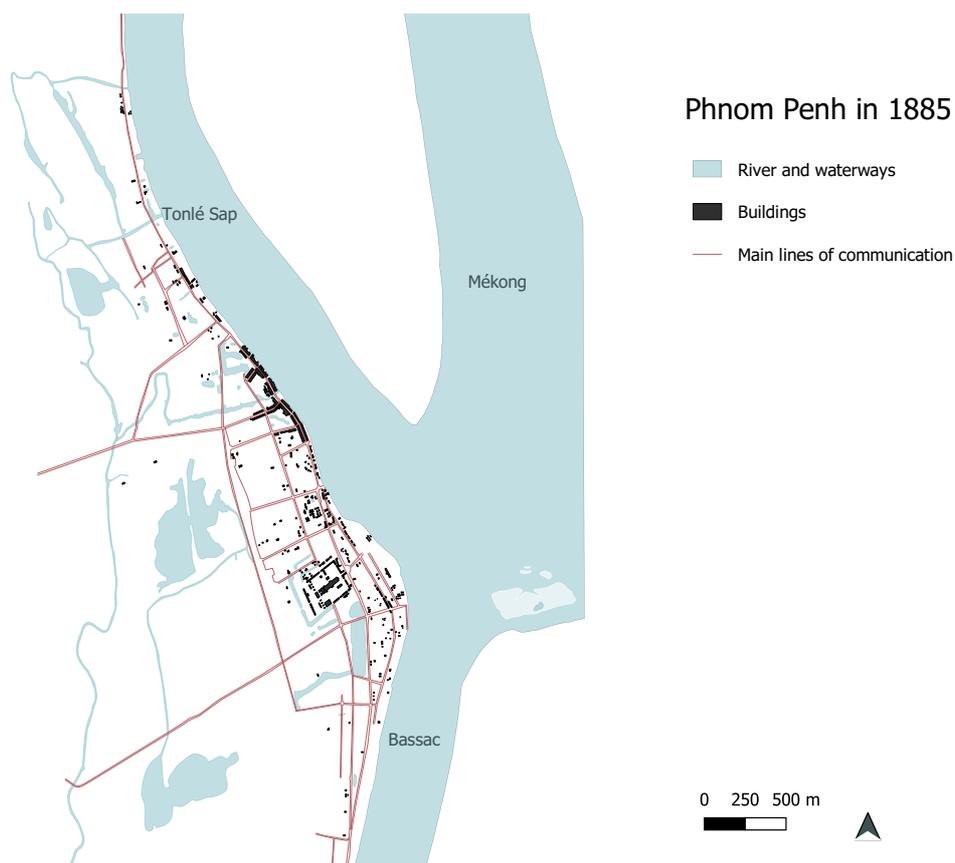
Ce n'est qu'après la mise en œuvre du Protectorat français du Cambodge¹³, que Phnom Penh devint la capitale officielle du royaume, en 1865. Le palais royal fut construit l'année suivante, sous le règne de Norodom Ier (Sereypagna & Mcgrath, 2014 et Ministère de la Culture & Atelier parisien d'urbanisme, 1997).

Une première longue route a été construite vers 1876 pour soutenir le développement résidentiel le long de la rivière du Tonlé Sap et relier Phnom Penh aux villes plus anciennes du Cambodge telles que Sambor Prei Kuk et Angkor Wat. De plus petites rues ont été construites, formant un maillage géométrique irrégulier à partir de la zone du palais royal jusqu'au Wat Phnom, l'une des plus anciennes pagodes bouddhistes (Sereypagna & Mcgrath, 2014). La ville s'étendait sur près de trois kilomètres du nord au sud du fleuve et sur environ 300 à 350 mètres depuis le fleuve (Ministère de la Culture & Atelier parisien d'urbanisme, 1997 et Goulin, 1967). N'ayant pas encore à cette époque de planification urbaine, l'urbanisation se développait sur base du palais royal, les cultures environnantes et la légende de Wat Phnom, sanctuaire abritant des statues de Bouddha, construit sur une colline artificielle, appelée Phnom (Sereypagna & Mcgrath, 2014).

La croissance démographique de la ville, passant de 30 000 habitants en 1875 à 110 000 en 1942, s'explique par le taux d'accroissement naturel et l'immigration provenant de l'extérieur vers la ville. Ainsi, Phnom Penh accueillait une population étrangère importante comptant près de la moitié de la population face à celle Khmère (Sereypagna & Mcgrath, 2014 et Institut national de statistique & Ministère de la planification, 2019 et Goulin, 1967).

En 1886, la première carte de la ville a été conçue et a révélé de nouvelles voies de communication au nord et au sud de la ville formant un maillage de plusieurs petits îlots. On voit apparaître progressivement le développement de la ville vers l'ouest (voir Carte 5). De nombreux nouveaux résidents sont venus aménager des maisons de bambous et de bois dans la région. Les voies navigables permettaient le transport plus aisé vers Phnom Penh depuis les autres villes et servaient au transport de produits et de marchandises (Sereypagna & Mcgrath, 2014).

¹³ La période du protectorat français s'est étendu de 1863 à 1953.



Carte 5 : Phnom Penh en 1885. Source : Production personnelle à partir de la carte du Service du Cadastre et de la Topographie du Cambodge.

Le Protectorat français a tenté, à partir de 1890, de moderniser la ville en apportant de nouvelles notions aux coutumes cambodgiennes : « la rue comme espace public inaliénable et la propriété privée, individuelle, enregistrée et cadastrée » (Ministère de la Culture & Atelier parisien d'urbanisme, 1997, p. 32).

La forme urbaine coloniale de Phnom Penh, marquée par la création de limites physiques entre les voies publiques et les zones privées et progressivement par la division du parcellaire, a découlé de planifications au cours des années 1890 à 1920 (Sereypagna & Mcgrath, 2014).

À partir des années 1890, une grille des voies de communication a commencé à être établie par les Français dans la zone marécageuse, au sud, divisant ainsi les quartiers selon les groupes ethniques (voir Carte 5). Situé au nord, autour du Phnom, le quartier français était assimilé au quartier résidentiel et administratif, où différentes institutions ont été mises en place. Au centre, se trouvait le quartier chinois pour les affaires et le commerce. Et au sud, le quartier khmer s'était implanté autour du Palais royal, entouré d'éléments forts du pouvoir cambodgien et où résidaient les locaux, symbolisant la ville royale (Sereypagna & Mcgrath, 2014 et Ministère de la Culture & Atelier parisien d'urbanisme, 1997).

On voit ainsi apparaître un zonage ethnique et fonctionnel de la ville, qui semble, d'après les écrits, être plus lié à la volonté cambodgienne d'avoir une maîtrise de son territoire, de sa population et de ses activités et revenus plutôt qu'aux décisions françaises. Le territoire s'est développé, jusqu'en 1920, de manière autonome dans chaque quartier, où chaque pouvoir

cherchait à renforcer la maîtrise de leur territoire (Ministère de la Culture & Atelier parisien d'urbanisme, 1997). Il est important de souligner que déjà à cette époque l'emprise de la communauté chinoise sur le pays était bien présente de par sa position centrale et stratégique et sa fonction marchande dans la ville.

Par la suite, un marché immobilier a été établi pour permettre l'achat et le transfert de propriété, ce qui a entraîné le premier boom de la construction dans la capitale (Sereypagna & Mcgrath, 2014).

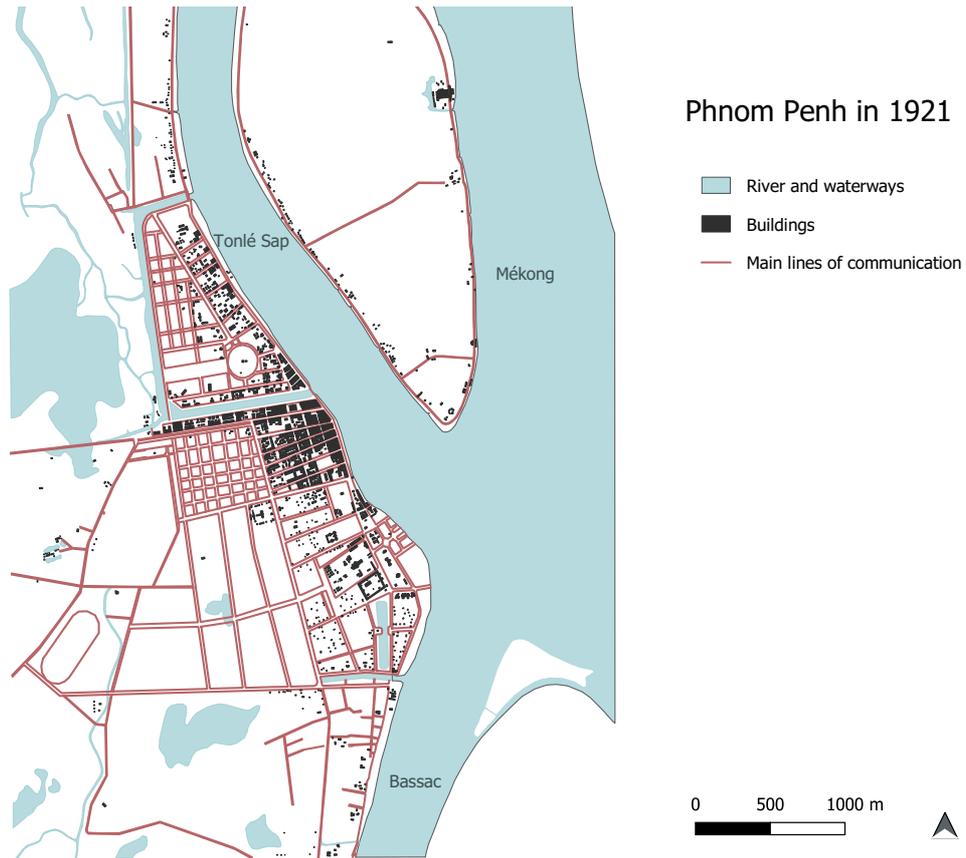
Au début des années 1900, les principales institutions culturelles ont été implantées dans le quartier khmer avec notamment l'Ecole des Beaux-Arts et le musée national du Cambodge et en 1937, la construction du marché central de la ville. Un long boulevard à l'ouest était utilisé pour voyager vers les côtes du pays et permettait de faciliter le commerce, en plus du fleuve Mékong. De nouvelles infrastructures commencèrent à apparaître avec notamment la construction de nouvelles digues¹⁴, perpétuant les systèmes de gestion des eaux, hérités des expériences passées (Sereypagna & Mcgrath, 2014). Ces infrastructures permettront, au terme de leur construction, un élargissement des zones urbanisables.

Ces améliorations sont dues aux nouvelles politiques menées en France, durant la même période, traduites dans la loi Cordunet (1919) « qui ordonne la mise au point, pour chaque ville, de plans d'extension et d'embellissement » (Ministère de la Culture & Atelier parisien d'urbanisme, 1997, p.35). Les plans, élaborant les projets de modernisation, devront respecter les méthodes engagées par la Société française des Urbanistes (SFU) qui prône le départ d'une nouvelle politique publique d'urbanisme intégrant les aspects sociaux, en termes d'habitat et d'espace public, et notamment la construction et la réhabilitation des infrastructures concernant la salubrité des villes, à partir d'analyses contextuelles.

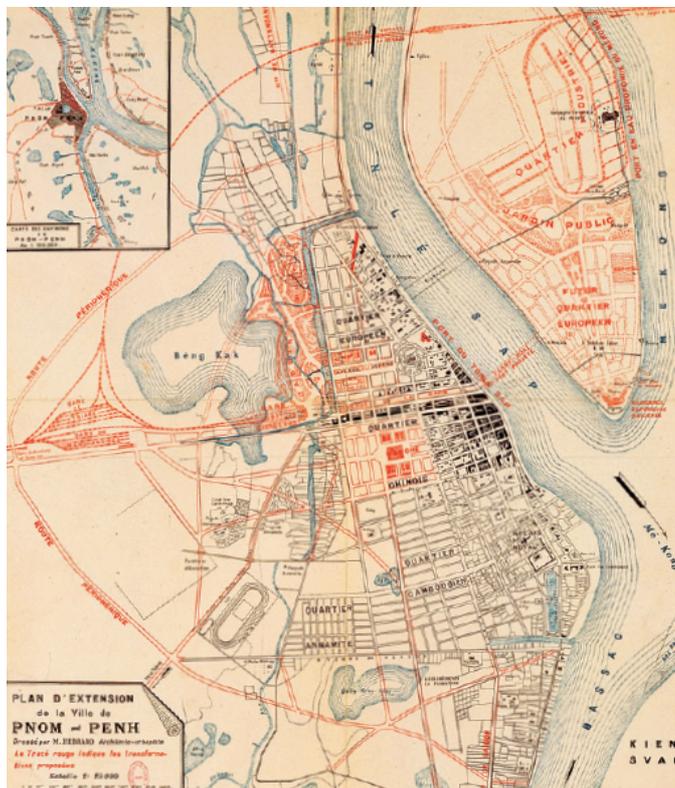
La France, soucieuse du développement des villes coloniales, intègre rapidement cette nouvelle politique à celles-ci. Ainsi, à partir de 1921, Ernest Hébrard, architecte urbaniste et membre de la SFU, a pour mission d'élaborer les nouveaux plans de développement de la ville. Les premiers plans sont achevés en 1924 et les textes juridiques pour leur élaboration sont adoptés en 1928. Cette période marque alors un tournant dans l'occupation des terres de la société khmère, autrefois tournée vers le système agraire de la capitale et, aujourd'hui, axée vers des politiques de rentabilisation foncière (Ministère de la Culture & Atelier parisien d'urbanisme, 1997).

L'architecte français s'est concentré sur la mise en œuvre d'opérations d'extensions de la ville afin de limiter les expropriations trop coûteuses. Dans la partie nord, un rond-point central, de nombreux ports, le remplacement des maisons en bois par de nouvelles en béton et la transformation du canal en boulevard pouvaient être observés (Sereypagna & Mcgrath, 2014). À partir des cartes 6 et 7, datant respectivement de 1921 et 1937, nous pouvons lire ces dernières évolutions en comparant la situation existante avec le plan élaboré par Hébrard.

¹⁴ Les digues ont été construites à Phnom Penh afin de se protéger des crues du Mékong et des événements pluvieux où les zones basses de la ville sont les plus vulnérables aux inondations.

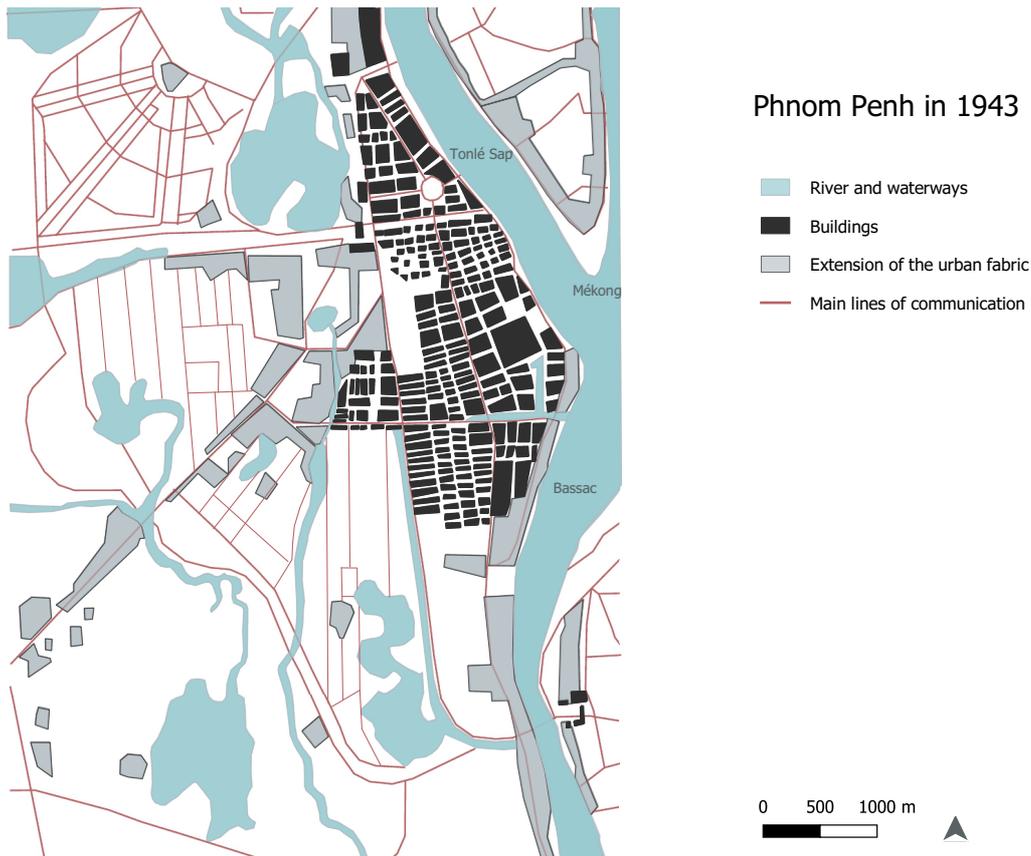


Carte 6 : Phnom Penh en 1921. Source : Production personnelle à partir de la carte du Service du Cadastre et de la Topographie du Cambodge.



Carte 7 : Plan d'extension de la ville élaboré par Ernest Hébrard en 1937. Source : Ministère de la Culture & Atelier parisien d'urbanisme, 1997, p. 35.

Durant la période de 1921 à 1950, l'urbanisme s'est concentré sur les quartiers chinois et khmers et au développement des routes des villes voisines. L'ouverture de la gare, en 1932, permettait le transport de marchandises vers la ville et son tracé divisait la ville en deux parties, le sud et le nord. Dans la même logique, fut construit, à la même date, le pont Monivong, sur la rivière Bassac, au sud de la ville pour faciliter les échanges. En 1940, l'achèvement de la première digue a permis de créer une plus grande étendue au sud de la ville. Ainsi, une grille de nouvelles rues a été tracée entre celle-ci et la rivière (Sereypagna & Mcgrath, 2014) (voir Carte 8).

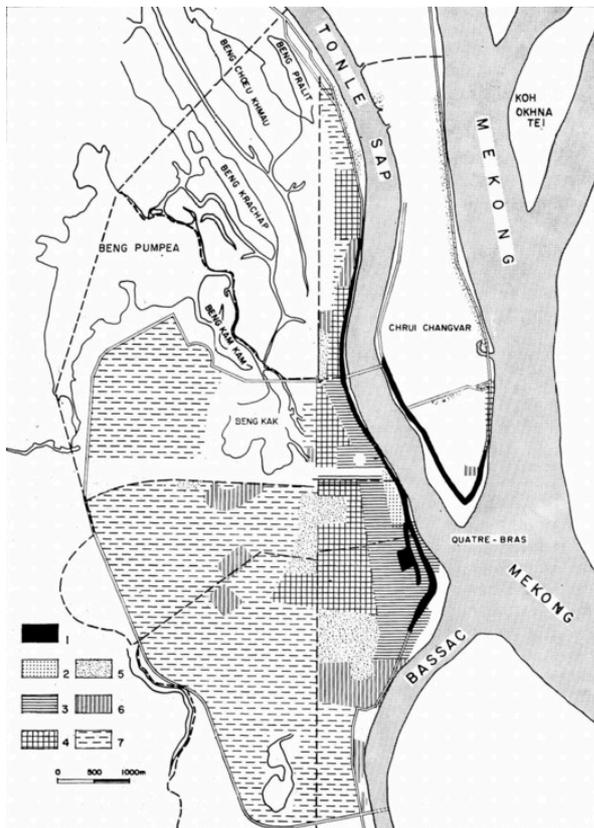


Carte 8 : Phnom Penh en 1943. Source : Production personnelle à partir de Ministère de la Culture & Atelier parisien d'urbanisme, 1997, p. 26.

Jusqu'en 1942, Phnom Penh a connu une croissance progressive de son territoire. C'est après cette date qu'une transition au niveau de la croissance démographique et urbaine a été identifiée. Des années 1940 jusqu'à la fin du Protectorat français, en 1953, la population est passée de 100 000 à 360 000 habitants. L'agglomération s'étendit vers l'ouest principalement avec l'apparition de nouveaux villages au sud-ouest et lotissements divisés selon un plan radioconcentrique au nord-ouest (Ministère de la Culture & Atelier parisien d'urbanisme, 1997).

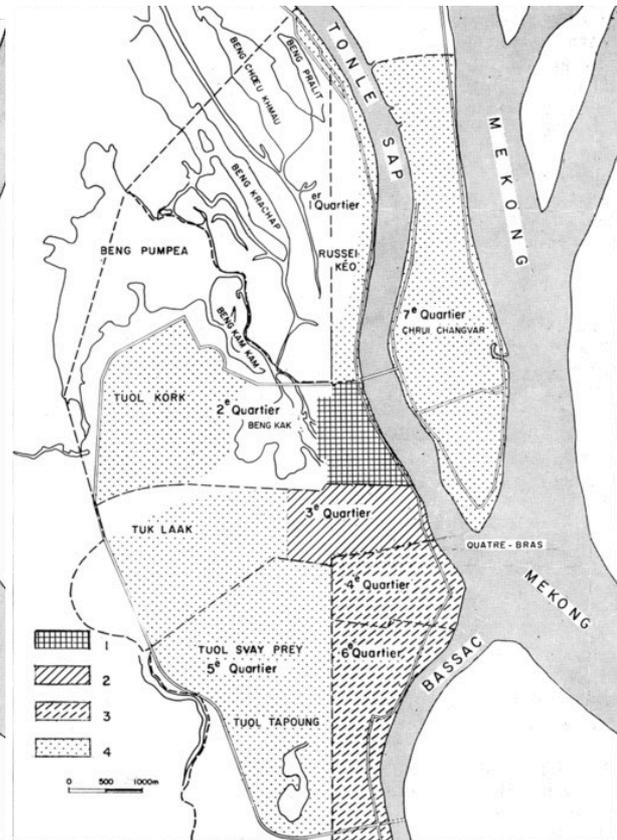
L'extension des surfaces d'occupation s'explique par l'élaboration des plans délimitant les zones fonctionnelles, avec pour conséquence le déplacement des résidents au bord du fleuve vers des zones périphériques de la ville. De plus, des mouvements spontanés de la population sont observés, résultant de la transformation des zones municipales en propriétés privées et de l'apparition de la spéculation foncière. La ville a, notamment, intégré des villages préexistants de la périphérie au fur et à mesure de son développement (Goulin, 1967).

S'ajoutèrent à ces déplacements, les mouvements migratoires des campagnes vers la ville, passant à des mouvements migratoires de direction centrifuge puis centripète à partir de 1958 et augmentant la population flottante de la ville. Durant cette période, la croissance démographique de Phnom Penh a connu des fluctuations, atteignant 592 000 habitants en 1956, puis 355 000 en 1959 et se stabilisant autour de 400 000 habitants en 1962 (Goulin, 1967). Ces dernières se sont ressenties à travers le développement progressif des surfaces urbanisées (voir Carte 9 et 10).



1.1876 ; 2. 1885 ; 3. 1910 ; 4. 1922 ;
5. 1937 ; 6. 1942 ; 7. 1958

Carte 9 : « Le développement de Phnom Penh de 1876 à 1958 ». Source : Goulin, 1967, p. 12.



1. Quartier français ; 2. Quartier chinois ; 3. Quartier cambodgien ; 4. "Villages"

Carte 10 : « Les limites des quartiers de Phnom Penh en 1958 ». Source : Goulin, 1967, p. 16.

2.1.3. « La proclamation de l'indépendance et l'accession de Phnom Penh au rang de capitale ».¹⁵

Suite à l'indépendance du pays, en 1953, sous la direction du prince Norodom Sihanouk, la ville s'est dotée de nombreux projets d'infrastructures nationaux comme le Complexe sportif national réalisé entre 1962 et 1964 et le Théâtre national Preah Suramarit, en 1966 (Sereypagna & Mcgrath, 2014). L'émergence d'investissements dans le secteur urbain, dans les années 60, est apparue grâce à la croissance de la production agricole et au boom économique (Vann dans Brod, 2014). Cette impulsion à l'édification de nombreuses infrastructures et équipements publics est née de « la nécessité d'édifier rapidement les grandes institutions du nouvel État » et ainsi, d'affirmer l'identité nationale et sa place sur le plan international (Ministère de la Culture & Atelier parisien d'urbanisme, 1997, p. 44).

Son architecture s'est aussi développée de manière innovante et dynamique suivant les concepts de l'architecture coloniale et en s'inspirant de celle khmère tout en s'adaptant aux caractéristiques internationales (Brod, 2014). Nous pouvons citer Vann Molyvann, un architecte khmer célèbre pour ses constructions esthétiques et fonctionnelles qui portaient une attention particulière au respect du climat par une ventilation naturelle dans ses conceptions, une bonne gestion de l'eau, etc. (Brod, 2014). L'une de ses réalisations a été le Complexe sportif national de Phnom Penh, inauguré en 1964, toujours actuellement très fréquenté.

Phnom Penh a doublé son territoire passant de 400 000 personnes en 1962 à 760 000 en 1970 avec un urbanisme constitué de boulevards et monuments, traces du régime colonial, établissant un système d'ordre urbain (Sereypagna & Mcgrath, 2014 et Vann dans Brod, 2014 et Goulin, 1967).

L'expansion de la ville à l'ouest a été facilitée par la construction de digues formant une série d'arcs concentriques pour les boulevards de la ville qui délimitèrent la zone urbaine (Molyvann, 2003). Les digues présentent, néanmoins, des contraintes concernant l'évacuation des eaux de pluie et des eaux usées, empêchant leur écoulement gravitaire à l'extérieur de la ville. Ainsi, lors de la saison des pluies, l'eau est dirigée vers la rivière ou vers l'intérieur dans des réservoirs naturels, appelés *bengs*¹⁶, à l'aide de drains, d'écluses ou de stations de pompage (Molyvann, 2003 et Bureau des Affaires urbaines, 2007). Autour de ces zones humides, de nouveaux habitants s'y sont installés avec des maisons en bois sur pilotis se protégeant alors des inondations en intérieur de digue et s'approvisionnant en nourriture tout en soutenant une micro-économie (Sereypagna & Mcgrath, 2014).

Les digues actuelles sont à renforcer pour éviter l'immersion des *khans*¹⁷ centraux par les eaux. Ce système ne peut plus être développé pour créer de nouvelles zones urbanisables en raison des impacts que ces aménagements ont sur les systèmes de drainage naturels, de la complexité, des coûts importants de leur mise en œuvre et de leur entretien.

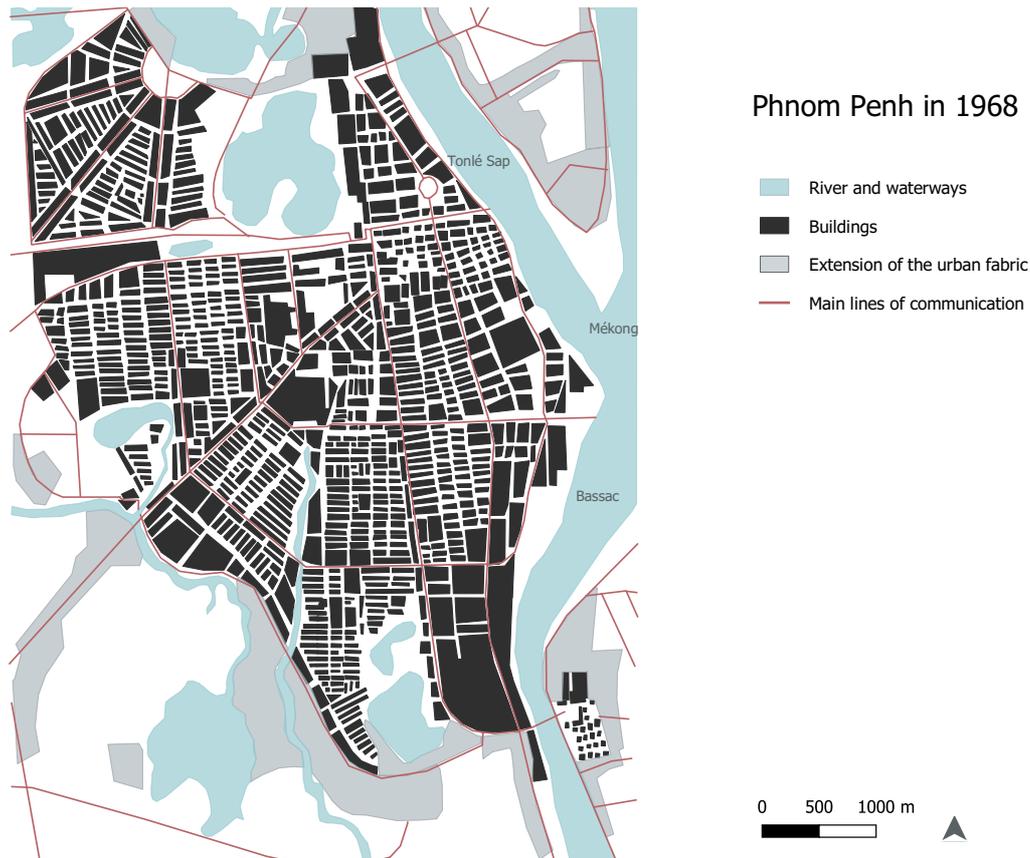
¹⁵ Goulin, 1967, p. 20

¹⁶ Les *bengs* sont utilisés comme bassin de rétention pour stocker les eaux temporairement (Bureau des Affaires urbaines, 2007).

¹⁷ L'appellation *khans* désigne les districts dans la capitale, appelés *Srok* dans les autres provinces du pays (voir Annexe 2).

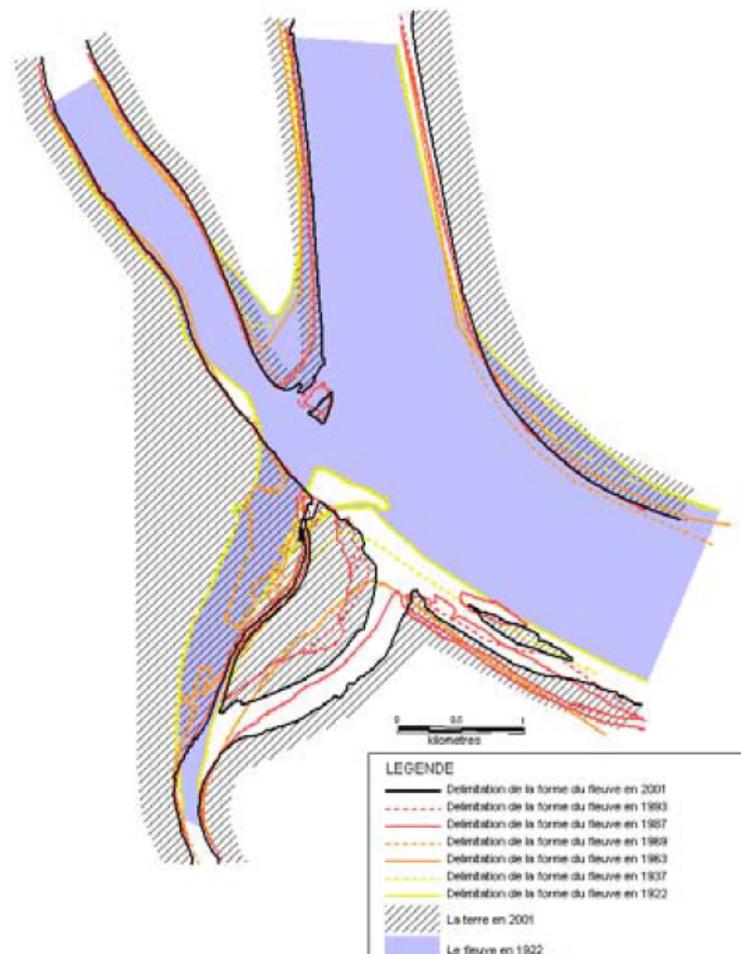
Ce problème reste entier à l'heure actuelle, puisqu'aucun plan n'a été élaboré pour répondre aux besoins actuels d'infrastructures notamment pour les zones d'extension urbaine à l'extérieur des digues, où s'abritaient près de 400 000 personnes en 2003 (Molyvann, 2003).

Au nord de Phnom Penh fut construit le pont Chroy Changvar sur le Tonlé Sap afin de relier la ville au Vietnam, en 1966 (voir Carte 11). Différents projets publics ont émergé à l'ouest de la ville telles que l'Université royale et la Banque nationale avec notamment l'ajout de surfaces commerciales le long du boulevard Confédération de la Russie qui offre une connexion majeure avec l'aéroport, construit en 1964 (Sereypagna & Mcgrath, 2014).



Carte 11 : Phnom Penh en 1968. Source : Production personnelle à partir de Ministère de la Culture & Atelier parisien d'urbanisme, 1997, p. 27.

Tout au long des années 1960, l'est a connu de nombreuses transformations urbaines suite au projet de développement du Bassac avec notamment la création de l'île artificielle, *Diamond Island*, dit Koh Pich en khmer, futur site de développement mais qui restera une friche marécageuse jusqu'en 2000 (Sereypagna & Mcgrath, 2014). Cependant, aucune étude d'impact n'a été réalisée sur ces aménagements, ce qui a provoqué de nombreux effets dévastateurs sur l'entrée du Bassac. L'évolution des berges de 1922 à 2001 est dû notamment au dragage continu du fleuve pour diverses raisons : maintien d'un accès au port, de la vue orientale du Palais royal, pompage du sable pour des remblais, etc. (voir Carte 12). Les berges nécessitent, désormais, des travaux de stabilisation étant donné les mètres de terre qui s'érodent chaque année, emportant des quartiers (Bureau des Affaires urbaines, 2007).

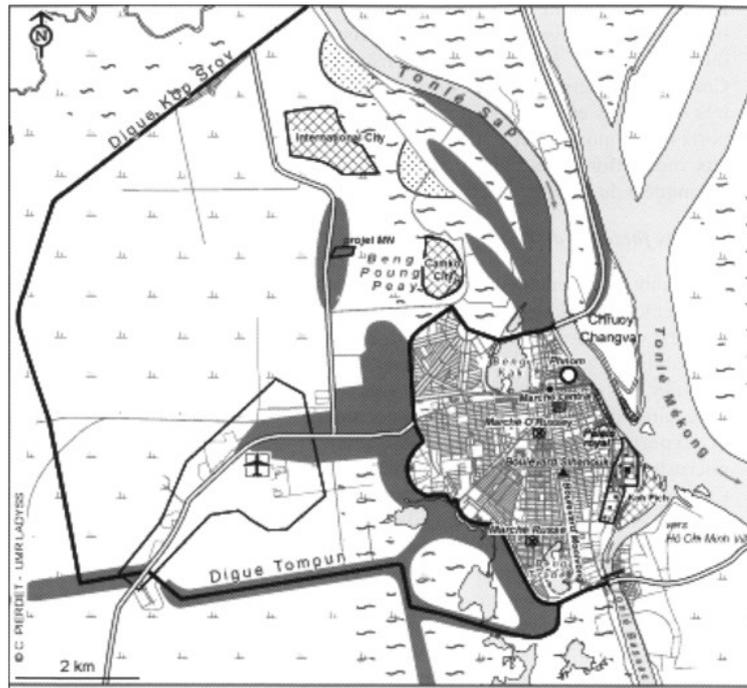


Carte 12 : L'évolution de la forme du fleuve de 1922 à 2001. Source : Bureau des Affaires urbaines, 2007, p. 171.

2.1.4. L'abandon de la ville sous le régime des Khmers rouges

À partir des années 70, la période de guerre a déstabilisé le développement urbanistique de la ville et particulièrement sous le régime des Khmers rouges, de 1975 à 1979, où la capitale a connu une désurbanisation forcée (Vann dans Brod, 2014). La population fut déplacée par millions dans les campagnes, laissant derrière eux la ville, source « de tous les maux de la société », d'après les Khmers rouges (Ministère de la Culture & Atelier parisien d'urbanisme, 1997, p. 50). Cette période a eu de lourdes conséquences sur la population et son territoire pendant la décennie de 1980 à 1990, marquée par la pauvreté et l'isolement (Vann dans Brod, 2014).

Les ouvrages les plus importants ont été les digues au nord, Kop Srov et au sud, Tumpun et prek Thnot, créés au début des années 1970 (voir Carte 13) (Pierdet, 2010). Ces ouvrages nécessitent, cependant, de porter une attention particulière à leur entretien et leur contrôle afin qu'ils ne soient pas déstabilisés par les fortes pressions des eaux (Bureau des Affaires urbaines, 2007). Durant la période du régime des Khmers rouges, les infrastructures se sont gravement détériorées en raison de l'absence d'entretien laissant le fleuve, lors des crues, envahir les réseaux d'égouts et provoquer des inondations dans la capitale (Pierdet, 2008). Kop Srov a ainsi été réhabilité en 2000 et Tumpun a subi un rehaussement en 2007.



— Dignes  Districts centraux subdivisés en bassins versants

Carte 13 : Localisation des digues à Phnom Penh. Source : Réalisation : Pierdet, 2010, p. 538 ; Fond de plan : Service du cadastre, 2003.

De plus, toutes les installations de drainage urbain, concernant les eaux pluviales et eaux usées, construites depuis les années 1900, ont perdu en efficacité et sont pour la plupart dysfonctionnelles en raison du vieillissement des installations et leur manque d'entretien. En conséquence, des inondations et une détérioration de l'environnement et des eaux en raison de la stagnation des eaux usées provoquent des difficultés socio-économiques qui vont à l'encontre au bon développement du territoire (Brod, 2014). Des alternatives vont être mises en place, à l'initiative du RGC (*Royal Government of Cambodia*), pour l'intégration de nouveaux systèmes de drainage, grâce aux donateurs étrangers, qui débutera dans les années 2000. L'assainissement des eaux usées a été notamment l'un des freins importants au développement. Le RGC a permis la construction des toutes premières stations d'épuration dans la capitale (Brod, 2014).

Ce n'est que très lentement mais de manière constante que la ville a gagné à nouveau des habitants avec près de 584 000 personnes en 1987 (Vann dans Brod, 2014).

2.1.5. La reconstruction progressive de la ville et de la vie urbaine

À la fin de la guerre civile, pendant les années 1980, beaucoup de personnes ont cherché un endroit pour vivre sur Phnom Penh. Seulement, la capacité de la ville en logements, en infrastructures et services était insuffisante (Sereypagna & Mcgrath, 2014).

La réinstallation de la population se fait progressivement. Le Service de l'urbanisme commença ainsi le recensement des personnes à l'entrée de la ville cherchant à planifier leurs réinstallations dans des zones déterminées et en recrutant les personnes formées pour la reconstruction, la réhabilitation de la ville dans divers secteurs. L'aide étrangère a permis d'accélérer les travaux de nettoyage et de restauration des services publics (Ministère de la Culture & Atelier parisien d'urbanisme, 1997).

Étant donné la forte pression de la population entrante et le rythme trop lent de leur réinstallation, la majorité de la population a dû construire, par leurs propres moyens, leurs maisons et leurs quartiers sans services ni droits imposés (Sereypagna & Mcgrath, 2014).

Seulement, par la suite, des déplacements forcés vers les banlieues ont dû être mis en place et ont permis de suivre la tendance du développement de villes satellites situées en bordure des lacs ou d'étangs. Une chaîne s'est alors formée tout le long du fleuve Mékong, fonctionnant comme une infrastructure importante de la gestion de l'eau, et à proximité de grandes zones urbaines tout en étant indépendantes de ses services et infrastructures (Sereypagna & Mcgrath, 2014 et Brod, 2014). Le RGC a approuvé six nouvelles villes satellites lors de la première décennie du XXI^{ème} siècle avec notamment le développement de *Diamond Island* dans la commune de Tonlé Bassac, Grand Phnom Penh International à Sensok, etc. (Brod, 2014). D'après une étude de marché immobilier en 2012, les cambodgiens ne venaient pas facilement s'y installer étant donné le manque d'équipements et de proximité avec la ville (CBRE Cambodge dans Bord, 2014).

Suite à l'urgence de fournir des logements et espaces de travail pour la population, de nombreux documents juridiques ont été élaborés. En 1989, le système de propriétés privées est réinstauré et sera traduit dans la loi foncière de 1992. Même s'il est dès lors possible d'acheter, de revendre, de faire louer ou encore d'acquérir des biens immobiliers par héritage, la majorité de la population, à cette époque, n'a pas les moyens financiers nécessaires pour en profiter (Ministère de la Culture & Atelier parisien d'urbanisme, 1997).

Comme vu précédemment, dans la partie historique et socio-économique du pays, les accords de paix à Paris en 1991 ont engendré de nombreuses mutations à l'intérieur du tissu urbain et sur le processus de réhabilitation et de développement de Phnom Penh. À cette période, la situation était encore trop instable pour que les commerçants émigrés réinvestissent dans les locaux au centre-ville. Avec le temps, les processus mis en place ont permis le relogement de toutes les classes de la population suivant leurs moyens. La nouvelle population étrangère et les fonctionnaires de la municipalité ou des services administratifs, ont pu bénéficier de villas, réhabilitées par leur propriétaire, à des coûts élevés et la population la plus pauvre a su

trouver des logements dans le centre-ville, dans des édifices publics reconvertis ou encore sur des terrains libres (Ministère de la Culture & Atelier parisien d'urbanisme, 1997).

Une tendance a ainsi été décelée face à la migration constante des personnes résidant à la campagne vers Phnom Penh afin de bénéficier d'une vie meilleure concernant l'emploi, l'éducation, etc. Néanmoins le développement de la situation socio-économique du pays est permis à travers la croissance des investissements privés, souvent étrangers (Sereypagna & Mcgrath, 2014).

La demande en infrastructure ne cessant de croître et le prix du foncier étant encore bas, les investisseurs étrangers, et particulièrement asiatiques, commencèrent à construire des immeubles de plusieurs étages transformant progressivement le paysage de la capitale (Ministère de la Culture & Atelier parisien d'urbanisme, 1997).

Malheureusement, face aux intérêts privés et économiques du pays, le développement de ces projets ont conduit trop souvent à la dévalorisation et la perte de patrimoine. En effet, l'afflux massif d'investissements directs étrangers¹⁸ a occasionné un boom de l'immobilier, une urbanisation et une densification rapide de la ville, menaçant ainsi certaines constructions ou espaces publics d'être un jour démolis.

À travers ces évolutions, les quartiers centraux de Phnom Penh perdirent peu à peu leurs affectations initiales.

Le quartier nord a perdu sa vocation administrative et son statut de centre du pouvoir qui s'est déplacé vers le sud et l'ouest. Ce quartier accueillait une part importante de la population avec des occupations très contrastées, constituées d'une population aisée, logeant dans des environnements de qualité, avoisinante d'une population très pauvre, installée de manière dense sur le territoire dans des conditions d'insalubrité.

Le quartier commerçant, lui, reprenait ses activités avec l'arrivée importante de capitaux dans la ville. N'ayant pas dans le reste du pays un développement comparable à Phnom Penh, en raison de la situation instable qui y persistait, l'afflux de nombreux commerçants dans la capitale a entraîné une saturation des espaces marchands. Le quartier s'est alors doté de nouvelles constructions afin de faire prospérer le commerce dans la ville et de permettre à un maximum de personnes la possibilité d'avoir une source de revenu.

Le quartier du Palais royal a préservé son caractère symbolique suite à l'indépendance du pays et sa fonction résidentielle. La restauration de la royauté en 1993 a permis à la ville de retrouver son identité politique et religieuse. Cependant, celui-ci a été soumis à des pertes importantes de son patrimoine architectural. Des villas traditionnelles et maisons en bois ont été démolies pour laisser place à des buildings de bureaux, de nouveaux palais décorés aux normes de l'architecture grecque antique, des hôtels, etc. Seulement, ces constructions sont le plus souvent implantées sans planification et sans prise en compte de l'espace environnant de

¹⁸ « Activité par laquelle un investisseur résidant dans un pays obtient un intérêt et une influence dans la gestion d'une entité économique résidant dans un autre pays » (Halleux, J.-M. (2020). Cours de développement territorial à l'Université de Liège.)

qualité qui relève du patrimoine local. De plus, au fur et à mesure du développement de la ville, les prix des terrains ne cessèrent d'augmenter alimentant ainsi le processus de verticalisation de la ville à travers la densification des nouvelles constructions (Ministère de la Culture & Atelier parisien d'urbanisme, 1997).

Les investissements réalisés ont doté la ville de se doter d'infrastructures urbaines et d'aménagements publics qui lui ont permis de retrouver son image de capitale. Seulement, la ville apparaît très fragmentée à travers une densification et un développement inégal du territoire. La population ayant atteint près d'1 million d'habitants en 1996, soit le double de sa démographie en 1987, la ville a, par conséquent, le devoir de concilier ces développements économique et urbain afin de répondre aux besoins de la population croissante (Ministère de la Culture & Atelier parisien d'urbanisme, 1997 et Vann dans Brod, 2014). Pour cela, la ville devra se doter d'outils de planification urbaine, élaborés à l'aide d'une collaboration saine et durable entre les acteurs concernés. Ces derniers permettront de donner des directives essentielles au futur développement de la ville en lien avec des questions environnementales, climatiques, sociales et économiques. La croissance démographique de la ville pose la question sur les limites atteintes en termes de densification et d'extension du territoire. Nous pourrions notamment insister sur les bienfaits qu'apportent la préservation de l'identité urbaine préexistante en s'appuyant sur les particularités et atouts du territoire phnompenhois.

2.2. Analyse du développement urbain actuel de Phnom Penh

Depuis le début du XXIème siècle, de nombreux progrès se sont fait ressentir à différents niveaux, d'aménagements, infrastructures tendant vers les canons de la ville moderne. L'essor économique est tel que le territoire de la capitale ne cesse d'accueillir de nouveaux arrivants étant donné les conditions de vie moins difficiles dans le centre urbain que dans les zones rurales. Cependant, la croissance démographique et le boom économique ont fait apparaître de nombreux défis résultant d'une urbanisation massive du territoire et des problématiques préexistantes. Les améliorations évoquées restent, ainsi, à nuancer étant donné les nombreux problèmes qui subsistent et qui empêchent un développement durable de la ville. Cette partie se consacrera à l'analyse du développement urbain actuel de la capitale en mettant en lumière les faiblesses du système institutionnel et de la planification urbaine face au contexte de mondialisation.

2.2.1. Les causes sous-jacentes à l'urbanisation massive du territoire

La transition économique du pays

Comme mentionné dans la partie décrivant la situation socio-économique du pays, c'est à partir de 1991 avec les accords de Paris et suite aux premières élections démocratiques nationales en 1993 que le pays a pu s'intégrer dans l'économie régionale et mondiale. Ce passage « d'une économie communiste très réglementée à un libéralisme mondialisé » a ainsi posé les fondements d'une nouvelle stratégie nationale de reconstruction et de développement (Florensa, 2013). L'aide internationale a permis la restauration progressive des infrastructures de base, l'amélioration générale des conditions de vie et plus particulièrement en matière de sécurité alimentaire. Devant répondre au départ à des besoins immédiats, l'aide étrangère s'est poursuivie rendant le pays dépendant de celle-ci et n'assurant pas les intérêts de la majorité de la population. Des inégalités sont apparues dans le système de rémunération local et international engendrant des conflits sociétaux, renforcés par la situation ébranlée du capital humain local suite au génocide des intellectuels lors du régime des Khmers rouges (Deligne, 2013). Il apparaît, dès lors, les prémises d'une dépendance financière du pays à l'égard de ses partenaires internationaux.

Suite à l'intégration à l'ASEAN, en 1999, puis à l'OMC en 2004, le pays a pu s'intégrer au commerce international et ainsi proposer des avantages et des garanties économiques¹⁹ profitant aux investissements directs étrangers, qui n'ont cessé d'affluer depuis lors (Deligne, 2013).

Cette transition économique a permis la croissance rapide du PIB, qui s'élève en moyenne à 7% chaque année depuis 1993 (Sénat, 2007 et Vernois, 2019). Elle a, notamment, permis un recul du taux de pauvreté, bien que celui-ci ne fut réellement significatif que pour la capitale, affichant un taux de pauvreté à 5% avec un recul de 60%, en 2007. Le taux de pauvreté du pays est seulement passé de 45 à 32% en 10 ans (Sénat, 2007). Comme cité précédemment, cette croissance a participé au renforcement des inégalités entre le monde rural et urbain, menant à un exode rural important (Heinonen, dans Deligne, 2013), à une privatisation des secteurs endommageant le système des services publics, et à l'apparition de conflits fonciers en raison des économies de concession (Global Witness, dans Deligne, 2013).

¹⁹ Les garanties consistent en une protection des investissements à travers ces différents principes : la non-discrimination, l'interdiction de nationalisation, la libre fixation du prix, le libre transfert des fonds et convertibilité des devises. Des avantages fiscaux sont octroyés pour la réalisation de projet d'investissement qualifié (PIQ) tels que l'exonération partielle ou totale de l'imposition sur les bénéfices pour une durée pouvant aller jusqu'à 8 ans ; « une réduction fiscale de l'ordre de 40 % de la valeur des biens mobiliers neufs ou d'occasion utilisés lors de la phase de production ou d'opération » ; l'exonération des taxes douanières sur certaines importations des équipements et des matériaux de construction (Baulieux & Sieng, 2019). Les demandes pour qu'un projet gagne le statut de PIQ doivent être adressées au Conseil pour le développement du Cambodge (CDC), seulement les qualités requises pour entrer dans cette catégorie ne sont pas explicites. On peut supposer que les méthodes utilisées sont discrétionnaires, provoquant l'apparition de corruption et par conséquent d'une mauvaise gestion du territoire. D'autres avantages ont été la création de zones économiques spéciales (ZES), qui permettent l'allègement des procédures administratives, l'exemption de taxes, un coût de main-d'œuvre très faible et un accès facile à la terre, aux services et infrastructures, attirant ainsi davantage les IDE (Pierdet, 2011 et BNP Paribas, 2020).

Pourtant, cette ouverture sur le plan international apparaît comme la seule solution qui s'offre au pays pour reconstruire son économie à travers le développement compétitif des secteurs piliers de l'économie cambodgienne.

*« L'isolement économique, le repli sur soi et le détachement de l'économie mondialisée apparaissent comme pratiquement impossibles dans le monde moderne »,
(Srun, 2018, p. 10).*

En effet, la présence d'investissements directs étrangers, et notamment dans les pays en développement, joue un rôle de moteur au développement du pays, fournissant au pays d'accueil une source de capitaux ainsi que des retombées technologiques, très recherchées dans la ville en croissance. Celle-ci donne lieu à un renforcement de la compétitivité de l'économie locale, à l'amélioration des infrastructures, à la formation du capital humain et à l'accroissement de la productivité (Bouoiyour et al., 2009).

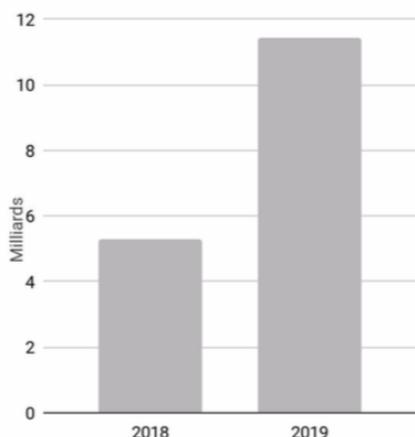
Suite aux dernières réformes de la loi sur l'investissement, en 2003, les investissements directs étrangers (IDE) sont attirés par le Cambodge du fait de sa proximité avec des grands marchés mondiaux, de sa disponibilité en ressources et en main d'œuvre bon marché mais aussi grâce à son cadre législatif libéralisé et sa fiscalité très attractive (Baulieux & Sieng, 2019). Étant donné la forte croissance économique de Phnom Penh et l'insuffisance d'infrastructure et de développement dans le reste du pays, les IDE s'y sont davantage concentrés (Pierdet, 2011). Nous pouvons souligner la forte présence des pays asiatiques dans le développement de la ville, représentant « 80,9 % des flux entrants au Cambodge en 2018 » avec la Chine²⁰ qui se place premier des investisseurs au Cambodge, atteignant 41,3% des IDE entrants (Direction générale du Trésor, 2019, p. 2). D'après les données de la Banque du Cambodge, une augmentation de l'ordre de 12% des flux d'IDE a été constatée, atteignant près de 3,5 milliards d'USD en 2019 (BNP Paribas, 2020).

Néanmoins, il existe différents freins à l'attrait d'investissements dans le pays en raison de l'instabilité politique et juridique, du rythme trop lent des procédures, de l'importance des problèmes d'approvisionnement en énergie et transports et de la corruption (BNP Paribas, 2020). Il est à souligner que le manque de transparence peut être considéré comme une insécurité pour certains investisseurs.

L'essor du secteur de la construction à l'instar de la ville moderne

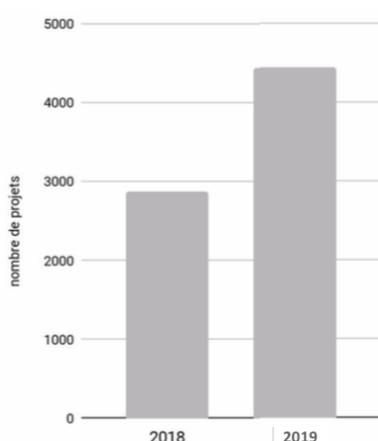
Rappelons que le secteur de la construction a connu, suite à l'afflux des investissements directs étrangers, une croissance rapide et plus particulièrement à Phnom Penh. Certains chiffres traduisent cet essor avec notamment l'accroissement des importations de matériaux de construction ou encore la hausse d'introduction de demande de permis de construction (voir Graphique 6, 7 et 8). Nous pouvons, cependant, interpréter l'écart observé entre la hausse des investissements dans le secteur et celle de demandes de permis de construction reflétant le nombre important de projets qui se sont réalisés sans permis (Pisei, 2020 et Xinhua, 2019).

²⁰ Tout le territoire chinois est ici considéré comprenant : Chine, Taiwan, Hong Kong, Macao. (Banque Nationale du Cambodge dans Direction générale du Trésor, 2019)



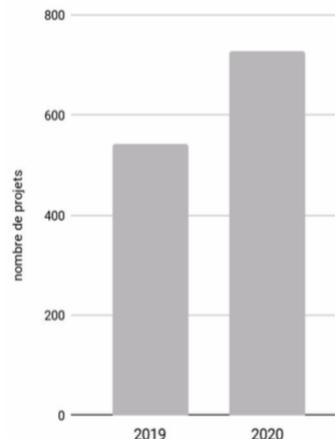
Graphique 6 : Investissements dans la construction. Source : Production personnelle à partir de Pisei, H., 2020.

Hausse de 98,74% des investissements entre 2018 et 2019 selon un rapport du MTUC.



Graphique 7 : Permis de construction de 2018 à 2019. Source : Production personnelle à partir de Xinhua, 2019.

Hausse de 55% des permis de construction accordés par le ministère entre 2018 et 2019.



Graphique 8 : Permis de construction sur deux mois. Source : Production personnelle à partir de Pisei, H., 2020.

Hausse de 34% des permis de construction accordés par le ministère entre 2019 et 2020 sur une même période de janvier à février.

Les causes de l'essor de la construction sont multiples. Dans un premier temps, la ville a dû réhabiliter et moderniser son réseau d'infrastructures publiques. Par la suite, des stratégies spatiales de développement sont apparues cherchant à créer une reconnexion physique et économique des pôles urbains, Phnom Penh, Siem Reap et Sihanoukville, en lien avec le phénomène de métropolisation. La mise en place de « corridors », à l'échelle régionale, permet de privilégier la liaison entre ces grands pôles économiques et par conséquent de valoriser la polarité urbaine²¹ de Phnom Penh (Goldblum, 2012). D'autre part, la croissance de la demande en logements reste très importante en raison de la croissance démographique de la capitale due à l'exode rural et à l'arrivée constante de populations étrangères.

²¹ « Elle se mesure statistiquement par sa corrélation positive avec d'autres indicateurs de performance territoriale, et cartographiquement par la diffusion spatiale de performances économiques par les pôles urbains. La polarité urbaine est l'expression spatiale de la performance économique des villes » (Samson, I. (2011). La polarité urbaine : analyse de la transposabilité d'un indicateur et d'un concept. *L'Information géographique*, vol. 75(4), p. 60. Consulté le 20/05/2020 sur <https://www.cairn.info/revue-l-information-geographique-2011-4-page-58.htm#:~:text=Du%20point%20de%20vue%20de,une%20manifestation%20de%20leur%20performance.&text=La%20polarit%C3%A9%20urbaine%20est%20,la%20performance%20%C3%A9conomique%20des%20ville s.>)

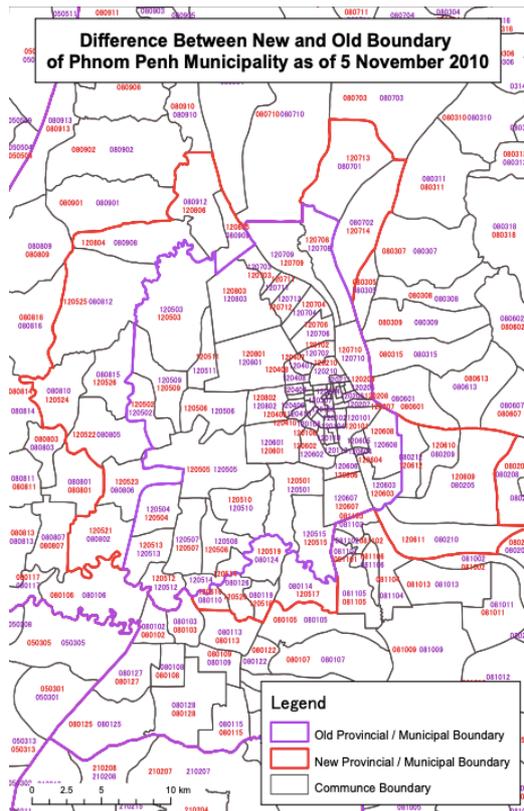
Cependant, la corruption, la spéculation ou encore le manque de contrôle dans le secteur de la construction sont trop souvent présents et conduisent à une fragmentation spatiale, économique et sociale du territoire.

De plus, des mécanismes d'internationalisation des schémas urbains sont observés sur le territoire à travers la densification et la verticalisation du centre urbain. Un paysage similaire aux grandes métropoles mondiales voit le jour dans la capitale cambodgienne avec la construction de tours de bureaux, d'espaces commerciaux, d'hôtels, etc. (Pierdet, 2011). La centralité urbaine est, alors, marquée de plus en plus par son exclusivité fonctionnelle, reportant ainsi les densités résidentielles et fonctions associées dans les zones périphériques (Goldblum, 2012 et Bureau des Affaires urbaines, 2007). Venant à l'encontre de la mixité sociale et fonctionnelle réinstaurée lors de la reconstruction suite au régime des Khmers rouges, en 1979, les processus actuels de planification du territoire occasionnent, aujourd'hui, une extension des terres urbanisées et le creusement des inégalités. Aujourd'hui, de nombreux projets immobiliers de grande envergure s'implantent avec notamment l'apparition de quartiers résidentiels fermés autour desquels se trouvent de nombreux quartiers pour la plupart non planifiés et dont certains demeurent dans l'informalité. Le développement urbain des *khans* périphériques génère un creusement des inégalités socio-économiques et spatiales entre une population constituée de cadres d'entreprise expatriés et citadins aisés et une population au revenu majoritairement faible (Bureau des Affaires urbaines, 2007).

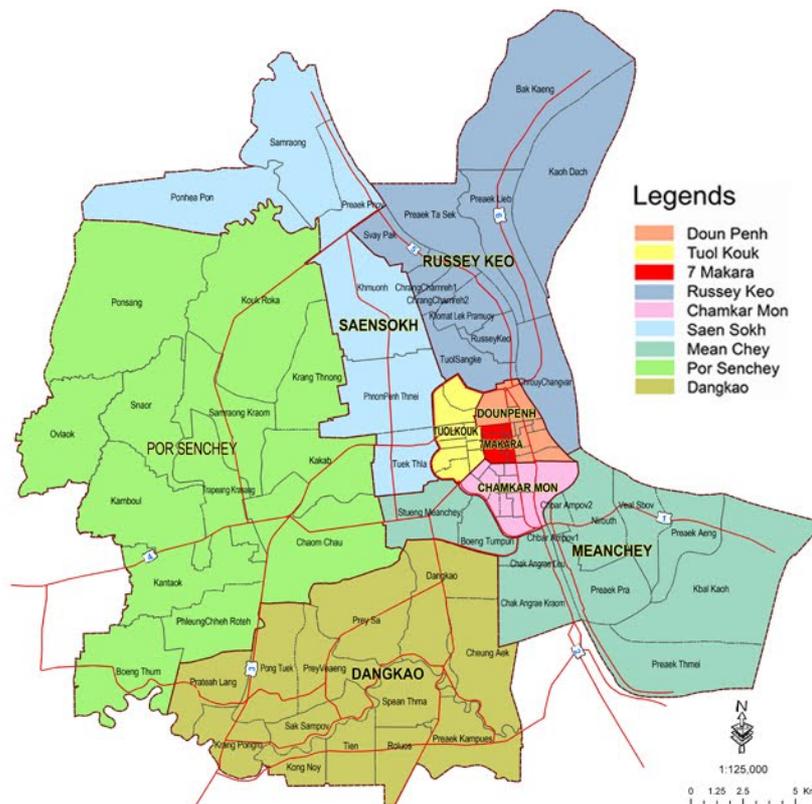
La croissance démographique rapide

La croissance trop rapide de la population constitue un obstacle au développement, particulièrement dans les pays les moins avancés, engendrant un taux de pauvreté plus élevé, des conditions de vie plus difficiles pour la majorité de la population et un besoin urgent de logement. Bien que les taux de fécondité et de natalité soient en recul, de nouveaux objectifs socio-économiques et spatiaux sont apparus au cours du XXI^{ème} siècle, faisant naître de nouvelles dynamiques d'urbanisation (Nations Unies, 2009 et Groupe Banque mondiale, 2020a,b).

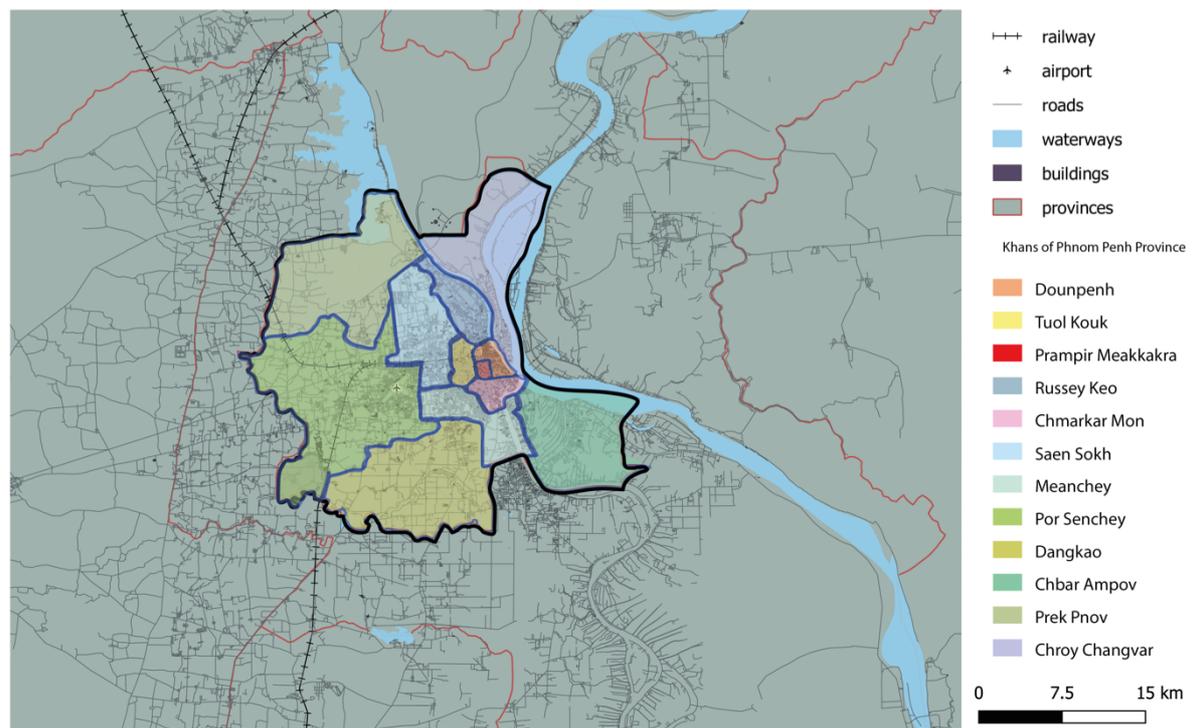
En 2010, vingt communes de la province de Kandal se sont intégrées à la ville, étalant la zone urbaine de 376,17 km² à 678,47 km², en passant de 7 *khans* à 8 (voir Carte 14). Après 2011, le nombre de *khans* a augmenté par la subdivision des districts passant de 9 à 12 (World Bank Group, 2017) (voir Carte 15 et 16). On voit ainsi apparaître une expansion du territoire avec la requalification de certaines zones rurales en espaces urbains.



Carte 14 : Intégration de 20 communes de Kandal dans la limite administrative de Phnom Penh en 2010. Source : Institut National de Statistiques & Ministère de la planification, dans World Bank Group, 2017, p. 18.



Carte 15 : Délimitation des 9 districts de Phnom Penh en 2010. Source : Mongtoeun & al., 2014, p. 32.

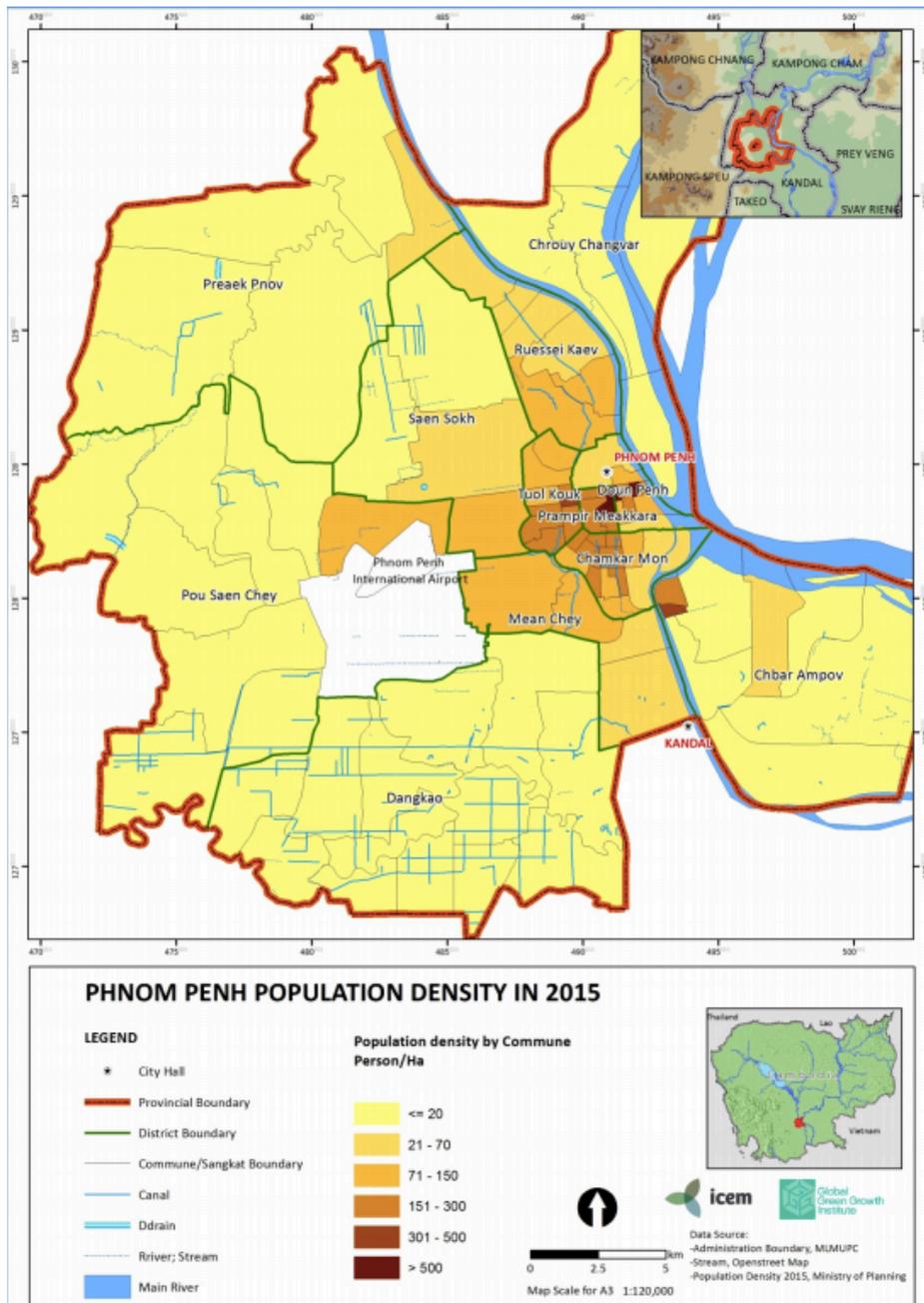


Carte 16 : Délimitation des 12 districts de Phnom Penh en 2012. Source : Production personnelle à partir de des données de JICA, dans World Bank Group, 2017.

Un exode rural important de la population vers Phnom Penh est apparu en raison des meilleures conditions de vie dans la capitale que dans les campagnes, avec la présence d'infrastructures et de services que la croissance économique et le développement du territoire ont permis (Heinonen, dans Deligne, 2013).

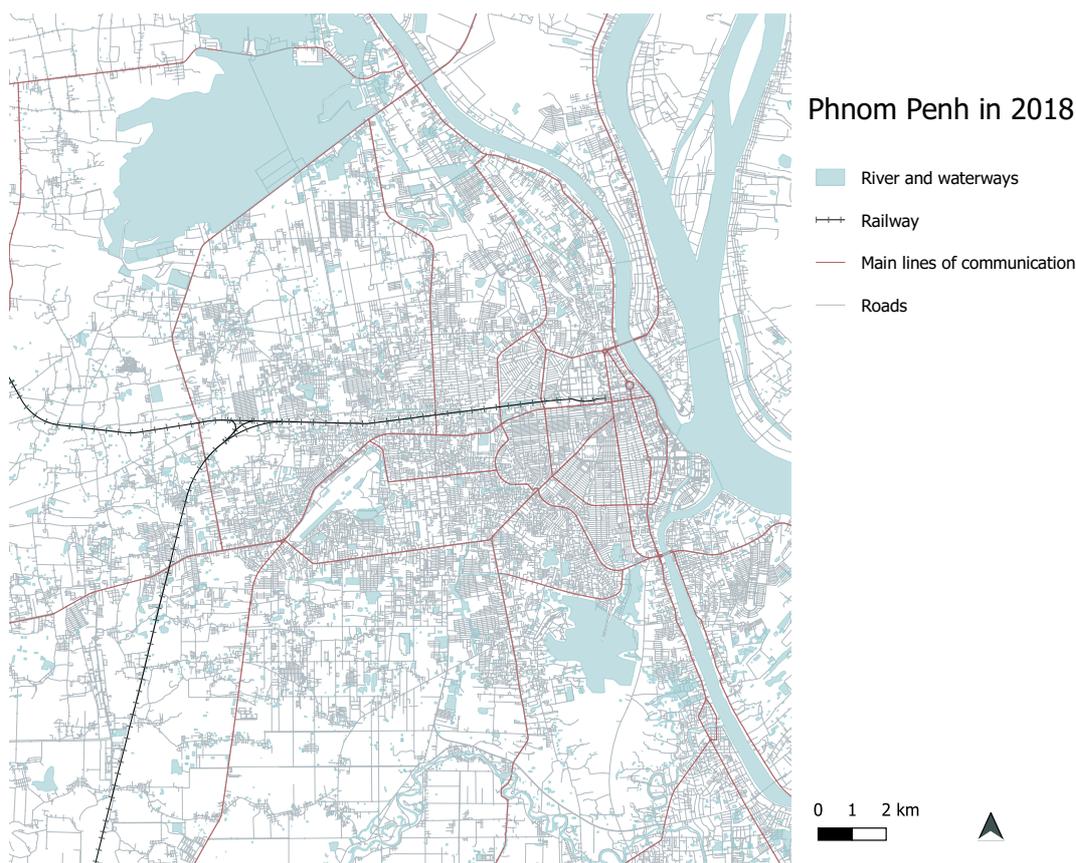
D'après le dernier recensement en 2019, la population s'élève à près de 2 129 371 habitants, engendrant ainsi l'extension des terres urbanisables et la création de nouvelles villes satellites. Un autre mécanisme adopté a été la densification urbaine de Phnom Penh. En 2019, la densité urbaine s'élevait à 3 136 habitants/km² dans la province de Phnom Penh, alors qu'en 2008 celle-ci était de 2 212 habitants/km² (Institut national de statistique & Ministère de la planification, 2019).

La carte ci-après représente la densité de population de Phnom Penh en 2015. Nous pouvons observer de fortes densités dans les 4 *khans* centraux qui diminuent progressivement plus on s'écarte du centre-ville.



Carte 17 : Densité de population à Phnom Penh en 2015. Source : ICEM, 2016, p. 9.

La carte ci-après représente l'urbanisation de Phnom Penh en 2018. La densification des infrastructures urbaines telles que le réseau routier, les grandes voies de communication et le tracé du chemin de fer reflète l'importance de l'étalement urbain, plus prononcé vers l'ouest de la ville. Bien qu'un recensement de la population ne semble pas être disponible à l'échelle des districts pour l'année 2018, la densification du territoire semble s'accélérer au vu des résultats du recensement de la densité de population en 2019 à l'échelle de Phnom Penh et de la multiplication des projets immobiliers (Institut national de statistique & Ministère de la planification, 2019).



Carte 18 : Les infrastructures urbaines de Phnom Penh en 2018. Source : Production personnelle à partir des données de World Bank, 2020.

2.2.2. Les impacts d'une urbanisation effrénée.

Pour permettre une bonne maîtrise des différents phénomènes actuels des grands pôles urbains, une planification stratégique et prospective du territoire est nécessaire afin de limiter les externalités négatives engendrées par son développement rapide. Seulement, ces défis sont d'autant plus difficiles à relever dans des territoires en développement comme à Phnom Penh, où les capacités nationales et régionales ne sont pas entièrement rétablies depuis 1979 et paraissent insuffisantes face à la vitesse de l'urbanisation de la métropole. Ainsi, des problèmes environnementaux apparaissent, tels que la pollution de l'eau et de l'air ou encore des problèmes socio-économiques, creusant davantage les inégalités (World Bank Group, 2017 et Institut national de statistique & Ministère de la planification, 2019).

Le creusement des inégalités, une menace pour le développement durable du territoire.

L'urbanisation du territoire occasionne de nombreux changements dans le mode de vie des cambodgiens et leur environnement. Bien que le développement économique soit positif, les inégalités se creusent entre Phnom Penh et tout le reste du pays et plus particulièrement avec ses campagnes. Des disparités sont également observées à l'intérieur du territoire entre les différentes classes de population résidant à Phnom Penh et sont sources de préoccupation pour l'avenir et la stabilité tant pour le pays que sa capitale (Sénat, 2007).

Une réelle insécurité est le système foncier dans le pays. Le RGC s'est penché sur cette problématique majoritairement dans les zones rurales, laissant Phnom Penh se développer avec de nombreux établissements sans titre de propriété foncière, étant donné leur statut inconnu. Ainsi, de nombreux résidents à faible revenu se trouvent dans des situations illégitimes, logeant dans des bâtiments du domaine public de l'État. Suite aux investissements impulsés par le privé au niveau du développement urbain, ces personnes vivent dans l'instabilité et risquent d'être expulsées à l'avenir malgré les espérances de la société civile pour un développement plus équitable (STT dans Brod, 2014).

Étant donné la migration constante observée des personnes vers la ville, un phénomène de délocalisation des populations est apparu dès 1990. Au cours des deux décennies qui suivirent, près de 150 000 personnes, soit 10 pourcents de la population en 2011, ont été déplacés (STT dans Brod, 2014). L'étude de Sahnakum Teang Tnaut (STT)²² relate que 54 sites, sur la même période, ont été délocalisés dans des zones périurbaines (STT dans Brod, 2014). À nouveau, ce phénomène nuit à la population délocalisée, par manque de proximité avec la ville, d'accès plus difficile aux infrastructures de bases, à un emploi, à l'éducation, et est soumise à une augmentation des prix pour bénéficier d'eau et d'électricité (Brod, 2014).

Des nombreux habitants sont, ainsi, très vulnérables face à la pauvreté que la planification urbaine alimente et qui ne leur permet pas de saisir les opportunités qui pourraient leur rendre une certaine stabilité. Une majorité d'entre eux vivent dans des zones dites « urbaines pauvres », qui désignent généralement des communautés pauvres où les logements et services sont nettement inférieurs à ceux du centre-ville. L'absence de définition formelle de ce type de zone ne permet pas de constater objectivement leur nombre et ainsi leur répercussion sur la ville. Des bidonvilles se développent ainsi dans la zone urbaine ne permettant pas toujours d'avoir un logement salubre, un accès à l'eau, une surface habitable suffisante ou encore la possibilité de développer des logements durables (Brod, 2014).

Des efforts sont ainsi à engager par les autorités politiques cambodgiennes pour répondre aux demandes des populations les plus pauvres. Seulement ceux-ci viennent en contradiction avec les intérêts communs que partagent la classe dirigeante avec les investisseurs privés (Sénat, 2020).

Les faiblesses des institutions au regard de la planification urbaine et de sa mise en œuvre.

Afin d'assurer une planification égalitaire et saine du territoire, différents règlements et outils sont mis en place par les institutions. Cependant, celles-ci semblent être submergées et désemparées face à l'urbanisation massive du territoire. Les faiblesses, l'absence ou encore la

²² STT est une organisation non gouvernementale cherchant à soutenir et à défendre les populations pauvres et les communautés urbaines les plus vulnérables de Phnom Penh afin qu'elles puissent jouir d'un logement décent et abordable (Sahnakum Teang Tnaut (2020). À propos de nous. Consulté le 06/07/2020 sur <http://teangtnaut.org/>

corruption des politiques mettent à mal le développement urbain du territoire, renforçant les inégalités au détriment des plus vulnérables et des plus pauvres (Clerc, 2010).

Pour être en ordre avec les procédures de la ville, tous promoteurs et entrepreneurs doivent avoir un permis de construction pour développer leur projet et celui-ci est délivré par l'autorité compétente selon l'échelle du projet²³. Cependant, la multiplication des processus d'approbation affaiblit leur mise en application et occasionne le développement de projets approuvés uniquement par le ministère sans consultation des autorités compétentes. Ainsi, le *Phnom Penh Capital Hall* (PPCH) n'a plus beaucoup de manœuvre pour « guider ou stipuler la taille, la forme et l'emplacement des développements au-delà d'une surface spécifique, donnant lieu à des aménagements urbains qui ne sont pas nécessairement adaptés à leurs contextes d'utilisation des terres environnantes, ou qui ne sont pas appropriés compte tenu des contraintes d'infrastructure » (World Bank Group, 2017, p. 46, traduction personnelle). Durant les procédures de validation du projet, la propriété foncière est vérifiée mais les modalités sur l'utilisation des terres et les lignes directrices du plan directeur de la ville ne sont pas prises en compte (World Bank Group, 2017).

Le manque de coordination entre les différents organismes et l'absence de réglementations et exigences ont ainsi de nombreuses répercussions territoriales et sociétales. En effet, le développement urbain est un travail nécessitant une pluridisciplinarité. Une mauvaise coordination entre les acteurs lors de l'élaboration et la mise en œuvre de plans crée de nouvelles contraintes affaiblissant la qualité des planifications urbaines (World Bank Group, 2017). Ces faiblesses sont constatées à travers de nombreux projets développés ces dernières années et qui ne cessent de croître actuellement avec une absence de réhabilitation des infrastructures de drainage, d'assainissement, de circulation, d'aménagement d'espaces publics, etc.

Par exemple, le plan d'utilisation des terres nécessite l'implication d'une multiplicité d'acteurs avec des besoins différents, parfois même concurrents, négligeant ainsi la mixité des utilisations urbaines qu'elles soient civiques, résidentielles, récréatives, commerçantes ou encore dédiées aux infrastructures. De plus, la distinction faite au Cambodge dans le processus de planification, plaçant le ministère de la planification (MoP) responsable de la planification au développement socio-économique et le Ministère de la gestion foncière, de l'urbanisme et de la construction (MLMUPC) pour l'aménagement du territoire, renforce les faiblesses du développement territorial face au développement socio-économique et accentue les difficultés à préserver une relation entre les deux processus. Ainsi, le manque de coordination entre les besoins et les objectifs socio-économiques et l'absence de plan détaillé d'utilisation des terres laissent place à l'émergence d'une planification arbitraire et informelle (World Bank Group, 2017). Elle se traduit par l'implantation de projets dans des zones inadaptées à leur fonction ou à leur ampleur et notamment par une mauvaise planification des

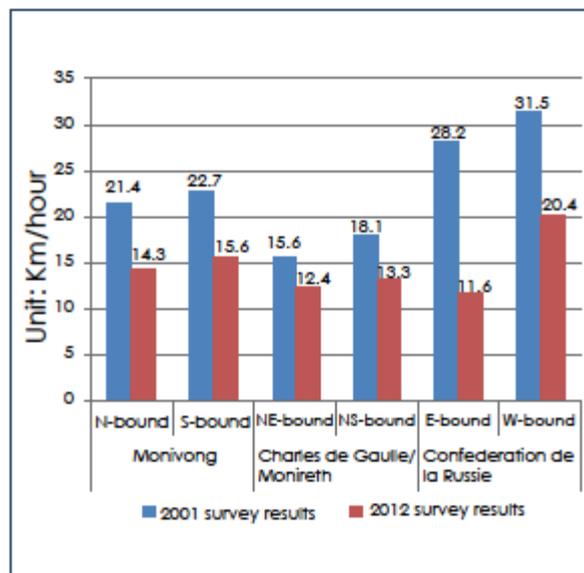
²³ Pour les aménagements de moins de 30 000 m² l'autorité compétente est le Phnom Penh Capital Hall, de 30 000 à 100 000 m² le gouvernement provincial et pour ceux de plus de 100 000 m² le MLMUPC (Ministry of Land Management, Urban Planning and Construction) (World Bank Group, 2017).

infrastructures qui ne savent pas suivre le rythme effréné du développement. Suite à une volonté de densification, les immeubles prennent de la hauteur, ne prenant pas en compte la capacité des routes, des systèmes de drainage et d'assainissement à proximité de ceux-ci. Les infrastructures existantes et le cadre de vie des habitants se voient, ainsi, détériorés par l'augmentation de la congestion du trafic routier (World Bank Group, 2017).

Les conséquences des faiblesses institutionnelles et de l'urbanisation massive du territoire sur les infrastructures urbaines à Phnom Penh

La mobilité

La capitale doit aujourd'hui relever de nombreux défis et notamment concernant les transports utilisés dans la ville au vu d'une population en croissance constante. L'étude réalisée par le World Bank Group relève une augmentation excessive et croissante du nombre de voitures immatriculées. Elle précise les chiffres de la période de 1990 à 2012 : le nombre de véhicules est passé de 4 000 à 268 000 et le nombre de motos de 44 000 à 951 000. Seulement la capacité du réseau routier est limitée et la détérioration des routes engendre de nouveaux coûts associés à la réhabilitation de celles-ci. Des enquêtes du trafic effectuées par l'agence de coopération internationale du Japon (JICA)²⁴ en 2001 et 2012 sur trois grands boulevards de Phnom Penh ont montré que la vitesse de circulation des usagers est passée d'une moyenne de 22,9 km par heure à 14,6 km par heure en 11 ans (voir Graphique 9) (World Bank Group, 2017).

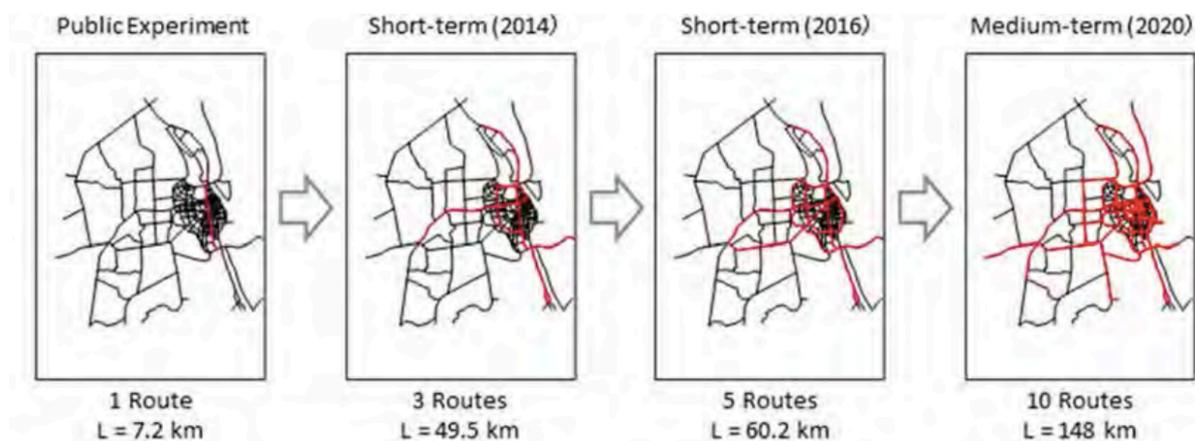


Graphique 9 : L'évolution de la vitesse de déplacement des véhicules entre 2001 et 2012 avec pour référence trois axes principaux de circulation. Source : JICA, dans World Bank Group, 2017, p. 29.

²⁴ L'agence de coopération internationale du Japon est une agence gouvernementale indépendante œuvrant à la sécurité humaine et à une croissance de qualité et se donne pour missions d'aider économiquement et socialement les pays en développement et de promouvoir la coopération internationale (L'Agence Japonaise de Coopération Internationale, 2020. <https://www.jica.go.jp/french/about/index.html>).

Le développement de nouvelles zones résidentielles dans la périphérie occasionne aujourd'hui une congestion supplémentaire sur le réseau routier où sa capacité reste pour autant inchangée. Ceci devra notamment être pris en compte pour la réalisation d'une planification durable de la ville et sa périphérie.

Bien qu'il n'existe pas de plan urbain détaillé de la ville, un plan directeur des transports urbains a été réalisé depuis 2014 par la JICA concernant le réseau routier, le trafic, la gestion des transports en commun, etc. Le rapport projette l'évolution du réseau de bus de 2014 à 2020. Celui-ci estimait que 42% de la population serait couverte par le réseau de bus élaboré pour 2020, en prenant en référence la population totale de 2012, soit 770 000 personnes à 300 mètres d'une ligne (JICA, 2014).



Carte 19 : Proposition de phasage du développement du réseau de bus de 2014 à 2020. Source : PPUTMP Project Team, dans JICA, 2014, p. 39.

Malgré la mise en service de transports publics, ceux-ci ne sont pas adaptés en raison de leur faible qualité, des horaires peu fiables et de la mauvaise qualité du réseau routier. De plus, leur mise en service n'est pas assez rentable pour la ville (coût élevé des entretiens et réparations). De plus, l'utilisation actuelle et abondante des motos et des *tuk tuk*s a eu un effet dissuasif sur l'utilisation des transports en commun étant donné leur facilité à amener les usagers au point précis de leur destination (World Bank Group, 2017). Ceci a des conséquences d'autant plus importantes pour les populations à faible revenu qui se trouvent à l'extérieur des quatre *khans* centraux, zones manquant de routes. Nous pouvons citer le pourcentage de routes en pavés dans les zones suburbaines qui ne s'élève qu'à 27% (World Bank Group, 2017).

D'après les derniers recensements, la fréquentation actuelle est très faible représentant 0,3% de la demande totale de trafic. Ainsi, en 2007, la JICA a lancé une deuxième phase de projet afin d'améliorer la capacité et la qualité du réseau de bus. L'objectif est toujours d'étendre le réseau de bus à 10 routes (148 km) pour 2020 et d'ajouter 180 bus provenant de Chine et du Japon (World Bank Group, 2017) (voir Annexe 3).

La mobilité douce est l'un des défis majeurs à Phnom Penh étant donné la faible proportion de trottoirs dans la ville. Certains existent avec deux, trois voir cinq mètres de largeur dans les quartiers centraux dû à l'héritage colonial français. Cependant, la plupart des trottoirs existants sont aujourd'hui envahis par les activités commerciales ou encore par le stationnement de véhicules dont l'utilisation est en croissance constante (World Bank Group, 2017). Ce manque de capacité, de sécurité et d'égalité face aux différents usagers renforce davantage l'utilisation systématique de véhicules.

Les systèmes hydrauliques et liés à la préservation de l'environnement

Un second défi identifié est celui du drainage. Hormis les quatre *khans* centraux qui ont bénéficié de réseaux de collecte des eaux usées et de système de drainage à l'aide de donateurs, Phnom Penh reste très vulnérable aux inondations. Le réseau dans le centre de la ville a ainsi joui de nombreuses améliorations avec la mise en place de canaux de drainage, d'écluses, de stations de pompages et notamment de bassins de rétention (World Bank Group, 2017). La construction de digues a permis une protection face aux inondations et par conséquent a permis d'étendre l'urbanisation de la ville. Cependant, ce réseau de drainage est parfois insuffisant face à la demande actuelle et le problème est d'autant plus important dans les *khans* périurbains, où le manque d'infrastructure les rend plus vulnérables. Les impacts des inondations sont ainsi aggravés par l'inefficacité et parfois l'absence d'infrastructures dans la ville et sa périphérie, particulièrement lors de la saison des pluies de manière périodique ou lors d'événements occasionnels à grande échelle dans les plaines. Les difficultés rencontrées pour répondre à la demande actuelle en matière de drainage sont renforcées suite à la croissance des villes satellites qui ne sont pas planifiées et construites selon les normes²⁵. Un plan directeur de drainage a été élaboré par la JICA mais sa mise en œuvre reste incertaine.

Il n'existe pas actuellement de systèmes officiels de traitements des eaux usées, celles-ci sont renvoyées directement dans les rivières et les lacs de la ville à travers des canaux ouverts ou couverts avec l'eau de pluie. Une fois de plus, les règlements et le manque de financements ont entraîné une accumulation des eaux usées dans les zones humides de la ville dégradant ainsi l'environnement urbain pour les habitants et pour la biodiversité (World Bank Group, 2017).

Les services d'approvisionnement en eau potable ont connu de nombreuses améliorations à Phnom Penh. La régie des eaux de Phnom Penh, dite *Phnom Penh water supply Authority* (PPWSA), a été fondée en 1895 et a acquis son autonomie en 1997. Celle-ci est soutenue par des bailleurs de fond telles que la JICA, l'Agence Française de Développement (AFD) permettant aux quatre usines de traitements à Phum Prek, Chroy Chang War, Niroth,

²⁵ Le sous-décret (n°86) concernant les permis de construction et le Code National de l'Environnement et des ressources naturelles du Cambodge exigent des développeurs de projets à grande échelle de respecter et de mettre en application les normes techniques de prévention et d'intégrer les infrastructures de drainage (Global Green Growth Institute, 2016 & Phnom Penh Green City Strategic Plan 2017-2026 dans World Bank Group, 2017).

Chamkar Mon de distribuer de l'eau potable dans toute la ville à travers un réseau global. Les services sont d'autant plus durables grâce à l'engagement des autorités réglementant le système de manière à exclure la corruption à travers des paiements via des factures bancaires et non en espèces. Notons que le service doit s'étendre aux zones périurbaines qui ne sont pas toutes approvisionnées en eau potable (World Bank Group, 2017).

Nous pouvons notamment citer les faiblesses au niveau de la collecte de déchets où le service est inégal et insuffisant, en raison de la congestion due au trafic et de la croissance rapide et constante de la ville entre autres (World Bank Group, 2017). La gestion des services de collecte de déchets a été dirigée uniquement par l'entreprise privée locale CINTRI de 2002 jusqu'en octobre 2019. L'entreprise ayant fait l'objet de litiges concernant les limites quant à la réalisation de son travail et la manière dont elle gérait ses employés, le premier ministre Hun Sen a déclaré la prise de contrôle étatique de l'entreprise et la fin de son monopole. En effet, la croissance urbaine a eu des répercussions sur la collecte des déchets passant respectivement de 2002 à 2019 de 300 à 3 000 tonnes chaque jour ne pouvant ainsi plus compter sur une seule entreprise pour gérer tous les déchets (Vallée, 2019). Le manque de sites d'élimination et de stockage des déchets et leur capacité insuffisante provoquent une accumulation des déchets dans les villes et dans les cours d'eau renforçant les risques d'inondations et les problèmes de drainage et d'assainissement. Les déchets sont parfois aussi enterrés, jetés à même les rues ou brûlés, augmentant la pollution en ville (World Bank Group, 2017).

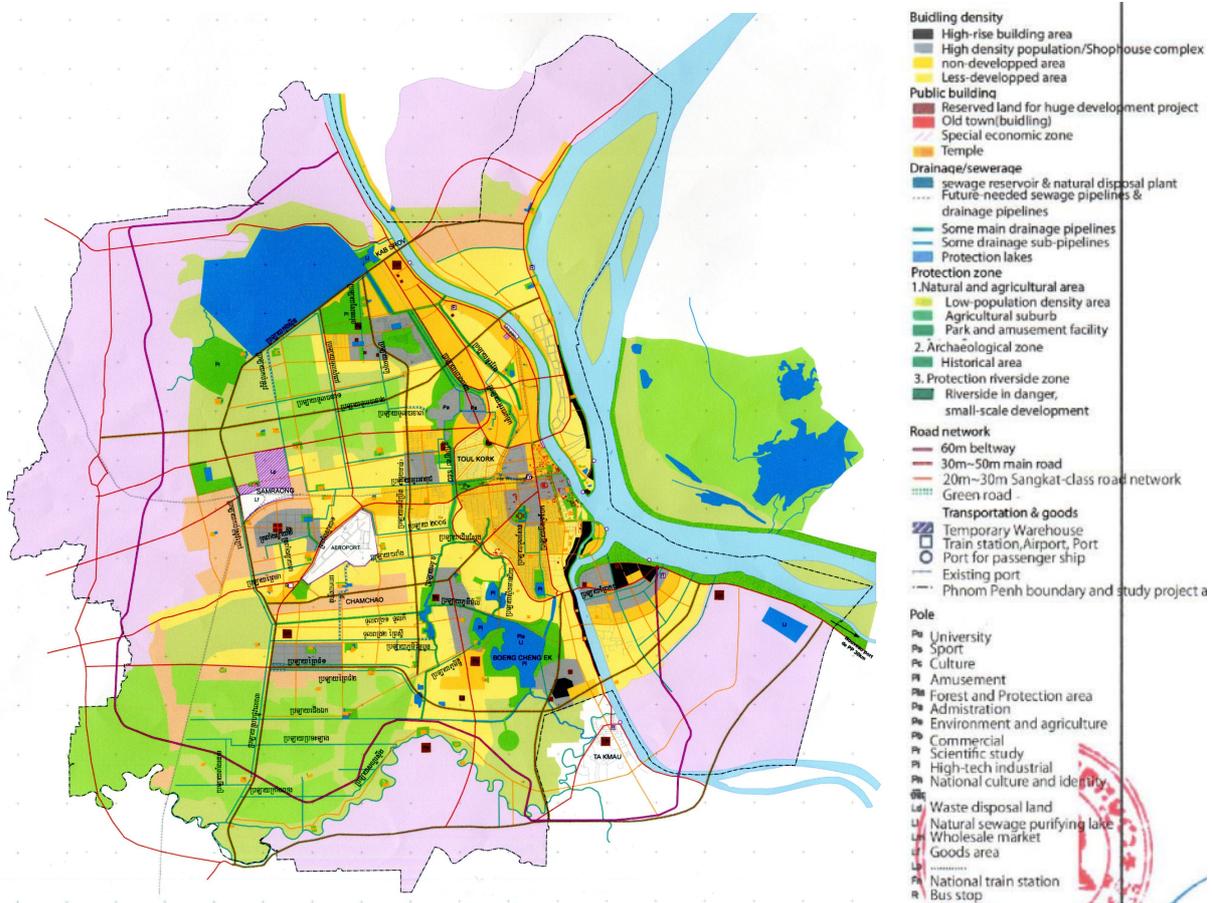
Ainsi, nous nous rendons compte des difficultés auxquelles le pays est soumis notamment de par la fragilité et parfois l'absence d'infrastructures pour atteindre un développement durable, compétitif et inclusif des villes. Ces objectifs sont notamment difficiles à atteindre en raison du manque de clarté dans les rôles et responsabilités des différents acteurs qui œuvrent à la planification urbaine. Ces difficultés sont d'autant plus présentes au niveau local où les capacités institutionnelles sont limitées en ce qui concerne le personnel, les équipements et les financements. Comme vu précédemment, il existe de nombreux plans liés au développement urbain, cependant leur mise en œuvre reste complexe et incertaine. Ces faiblesses mettent en avant la fragmentation actuelle du territoire au regard des inégalités socio-économiques qui se creusent.

2.2.3. Les stratégies urbanistiques mises en place pour maîtriser le développement urbain.

Les difficultés concernant l'urbanisme et la gestion des terres proviennent notamment du fait que les lois et règlements en la matière ne sont apparus qu'à partir de 2001 (World Bank Group, 2018). La planification pour le développement a ainsi pris du retard, accumulant les problèmes sous-jacents à la croissance urbaine.

Les responsabilités en matière d'urbanisme et de planification sont divisées en différents niveaux administratifs : national/régional, provincial, municipal et communal. Pour chacun de ces niveaux, les rôles diffèrent et leurs marges d'action se précisent suivant l'échelle du territoire (World Bank Group, 2017).

Bien qu'il existe des plans à différentes échelles et lois relatives au développement urbain, ceux-ci deviennent trop souvent obsolètes en raison de la fragmentation institutionnelle existante et la faiblesse des capacités techniques et réglementaires, empêchant leur mise en œuvre. Le plan directeur d'aménagement du territoire de Phnom Penh²⁶, pour l'année cible 2035, propose une stratégie globale du développement urbain mais ne précise aucun détail d'utilisation des terres et de mise en œuvre (voir Carte 20). Ce problème est récurrent pour de nombreux plans et études élaborés par divers donateurs, aux niveaux nationaux et infranationaux, la situation est figée car aucune entité n'est présente pour la mise en œuvre (World Bank Group, 2017).



Carte 20 : Plan directeur d'aménagement du territoire de Phnom Penh. Source : MLMUPC, dans Open Development Mekong, 2019 – Légende : Division of urbanization, dans Nikken Sekkei Civil Co., Ltd. & Kitakyushu Asian Center for low Carbon Society, 2017.

²⁶ « Baptisé « Phnom Penh Land Use for 2035 », le plan directeur - à l'origine un document de 330 pages financé par l'ambassade de France, intitulé Livre Blanc, et approuvé tardivement après huit ans - a été commodément résumé en un document de 35 pages en khmer rendu public à la fin de 2015 » (Traduction personnelle à partir de Halim, H. (2016, 4 août). Phnom Penh's 2035 master plan in minimal use. Consulté le 07/07/2020 sur <https://www.phnompenhpost.com/post-property/phnom-penhs-2035-master-plan-minimal-use>)

Ces faiblesses ont des conséquences spécifiques dans divers secteurs ce qui entraîne de manière générale une situation de vulnérabilité pour le territoire et sa population (World Bank Group, 2018). Ces effets sont particulièrement néfastes pour les communautés à faible revenu. Des inégalités se creusent de plus en plus avec l'afflux massif des investissements directs étrangers qui a conduit à une frénésie immobilière qui profite aux classes moyennes et supérieures croissantes. Seulement, ces services ne profitent pas à la population plus pauvre de la ville et ne permettent pas une amélioration des infrastructures étant donné l'inexistence d'exigences et normes techniques pour leur construction (drainage, fosse septique, etc.). De plus, ces nouvelles constructions ne sont pas établies suivant un plan d'aménagement en lien avec le tissu urbain existant et ne tiennent aucunement compte des impacts futurs. Le gouvernement cambodgien reconnaît un manque important de logements abordables, bien que leur demande soit importante. Pourtant, les investissements ne se tournent pas vers ceux-ci malgré les politiques existantes visant à fournir un logement décent pour tous et notamment pour les ménages à faible et moyen revenu (World Bank Group, 2017).

Plusieurs priorités politiques liées à l'urbanisme ont été mises en avant afin de tendre vers des dynamiques de durabilité, de compétitivité et d'une vision inclusive de la ville. Ces objectifs se traduisent par des investissements pouvant contribuer à créer des opportunités de croissance de la ville et à la réduction de la pauvreté. Chacune des actions à entreprendre prendront un temps variable à considérer et se préciseront par un ordre de priorité.

Les quatre éléments analysés dans le rapport du World Bank Group sont :

- l'amélioration des institutions et de la gouvernance, essentielle à la bonne gestion et au bon développement du territoire en renforçant la capacité et la coordination des différentes institutions ;
- l'amélioration de la planification urbaine et de leur mise en œuvre afin de réaliser la vision du plan directeur Phnom Penh 2035 tout en la précisant en lien avec la croissance démographique de la ville ;
- l'investissement dans des infrastructures urbaines durables et ainsi réduire les problèmes de congestion, d'étalement urbain et d'inondations ;
- d'assurer une urbanisation inclusive de Phnom Penh pour réduire tant que possible les inégalités, avec notamment l'inclusion des personnes à faible revenu socialement et économiquement, en rendant plus accessibles le marché du travail, les transports, les logements ou encore en construisant de manière plus résiliente face aux aléas climatiques (World Bank Group, 2017, p. 11).

Grâce à la mise en place du programme national pour le développement démocratique, pour la période de 2010 à 2019, le gouvernement transfère progressivement les responsabilités nationales au niveau infranational. Cette réforme est en cours et met l'accent sur la délégation de plus de responsabilités aux niveaux inférieurs du gouvernement, tels que les districts, pour répondre de manière plus efficace et efficiente aux besoins de la population en offrant une meilleure qualité des prestations de services. Le premier ministre, Hun Sen a déclaré en 2010 que la mairie de Phnom Penh devenait l'acteur principal pour la reconstruction et le

développement de la ville afin de lui accorder plus d'autonomie (World Bank Group, 2017). Ce processus est louable. Cependant celui-ci peut parfois être difficile à mettre en œuvre et prendra du temps étant donné la démultiplication des aspects juridiques, financiers, etc. dans des environnements inégalitaires. En effet, après avoir délégué plus de pouvoir à la municipalité de Phnom Penh, les institutions se sont démultipliées et leurs relations entre elles, tant horizontalement que verticalement, restent floues en raison d'une adoption tardive de la réforme de décentralisation et de déconcentration (D&D) (World Bank Group, 2017). Cette politique n'a pu se développer progressivement qu'à partir des années 2000 avec, en 2001, l'adoption de la loi concernant les élections communales et l'administration communale, en 2008, par la loi organique « relative à l'administration de la capitale, des provinces, des municipalités, des districts et des arrondissements et celle relative aux élections pour les conseils de la capitale, des provinces, des municipalités, des districts et des arrondissements » (Ly, 2020). Cependant, la mise en application de la réforme n'est pas toujours respectée. Nous pouvons citer, par exemple, la gestion des fonds budgétaires provinciaux et municipaux qui n'est pas allouée à ces entités et dont le budget est associé au budget de l'Etat. L'absence de clarté dans les responsabilités octroyées, leur sens hiérarchique et les systèmes de financement ont des répercussions sur le développement urbain (World Bank Group, 2017).

En continuité avec cette réforme, le PPCH a proposé au ministère de l'Intérieur la division des *sangkats*²⁷ existants en deux ou trois afin d'être plus efficace pour répondre aux besoins locaux et ainsi mieux gérer les fonds. La division permettrait de répondre aux évolutions telles que la croissance démographique et les tensions qui s'y rapportent (World Bank Group, 2017).

Renforcer la gouvernance locale permettrait de réduire la pauvreté et ainsi les inégalités existantes. L'une des priorités étant de se développer de manière inclusive, le gouvernement royal cambodgien cherche à identifier les personnes les plus vulnérables et pauvres afin de leur offrir un programme d'assistance à des fins d'équité. La ville a recours à deux méthodologies afin de cibler ces ménages, soit avec le « *ID Poor* » ou le « *Urban Poor* » (World Bank Group, 2017). « *ID Poor* » correspond à une méthodologie nationale d'identification des ménages pauvres et vulnérables, celui-ci servant de registre social pour la protection sociale de chacun (BMJ, 2018). Le terme « *Urban Poor* » ou encore « *Urban Poor Communities* » désigne les communautés informelles ou installées dans des zones classées comme informelles²⁸ (World Bank Group, 2017 et World Food Programme, 2019).

²⁷ Les *sangkats* désignent les quartiers, échelon inférieur au district (voir Annexe 2).

²⁸ Différents endroits ont été identifiés pour déterminer la localisation des communautés urbaines pauvres : des terres publiques et domaniales (chemins de fer, le bas-côté des routes, lac, rive, toit de bâtiments anciens, pagode), terrain privé appartenant à l'État, terrain communautaire, terrains privées, zones délocalisées par le gouvernement et terres privées que le gouvernement ou des communautés louent (World, Bank Group, 2018).

Selon une étude réalisée en 2015, le ID Poor à l'échelle de Phnom Penh était d'un taux 9,5 pourcents, ne prenant pas en compte les quatre *khans* centraux en raison de l'absence de données. L'étude du World Bank Group relève une diminution du taux de pauvreté dans les territoires se situant dans le couloir partant du centre-ville vers l'aéroport où se trouvent des nombreuses entreprises et usines et où l'urbanisation s'est développée ces dernières années avec des projets immobiliers résidentiels et commerciaux. Ce constat peut être expliqué par la corrélation entre la localisation des zones résidentielles proches des zones créatrices d'emplois. Ces opportunités sont malheureusement très faibles à proximité des communautés urbaines pauvres (CUP), situées dans des zones périurbaines, en manque de connexions avec ces infrastructures (World Bank Group, 2017).

Le PPCH a réalisé une évaluation en 2015 soulignant l'existence de 215 communautés urbaines pauvres comptant 17 462 ménages pauvres dans la ville. L'évaluation met en évidence une baisse du nombre de ces communautés, auparavant de 281 en 2012, mais l'explique par la délocalisation des communautés des terres publiques, la formalisation des zones et établissements informels ou par la relocalisation dans des villages existants (World Food Programme, 2019).

Ces personnes vivent majoritairement dans l'informalité et l'instabilité que ce soit en matière de logement, de leur localisation ou de par leur emploi, d'après de nombreuses analyses sur les conditions dans les CUP. Une étude en 2013 révèle les disparités en termes de prestation de services entre les CUP vivant dans les *khans* extérieurs et ceux des *khans* centraux de la capitale. Ceci a eu pour conséquence des conditions de vie plus difficiles pour les CUP extérieurs avec, par exemple, 72% de ces communautés ne bénéficiant pas de système de collecte de déchets et 58% sans systèmes de drainage, alors que respectivement les CUP centraux avaient majoritairement un système de collecte et de drainage (World Bank Group, 2017).

Face à l'urbanisation rapide à Phnom Penh, la ville n'arrive pas à fournir, de manière proportionnelle, des infrastructures et services nécessaires, des emplois, des transports publics des logements abordables. C'est principalement le cas pour les communautés urbaines pauvres qui subissent ce manque de planification et d'aménagement leur rendant impossible de se voir offrir des opportunités génératrices de revenus. Cela cause un accroissement des inégalités et par conséquent constitue un frein à la croissance économique. Réduire la pauvreté permettrait, entre autres, d'apporter une clé au développement durable et égalitaire du territoire en intégrant dans la planification urbaine des aspects d'inclusion économique, spatiale et sociale (World Bank Group, 2020).

Dans une vision de durabilité et d'égalité, le gouvernement a pris conscience de l'importance d'intégrer la dimension environnementale et le changement climatique dans leur stratégie de développement en approuvant les principes de la croissance verte (World Bank Group, 2017). Son engagement se traduit à travers de nombreux accords tels que les accords de Paris sur le climat, les engagements suite à l'intégration à l'ASEAN, en 1999, visant à renforcer la coopération régionale et internationale mais aussi à travers l'adoption de plusieurs instruments juridiques (Papersmart, 2020).

En 2010, fut adopté « une Feuille de route nationale pour la croissance verte qui met l'accent sur l'accès à l'eau, l'agriculture, l'utilisation durable des terres, les énergies renouvelables, l'efficacité énergétique, l'information et la connaissance, l'amélioration de la mobilité, le financement et l'investissement » (CESAP dans OCDE, 2013, p. 9). Le gouvernement cambodgien vise à atteindre ces objectifs par le développement vert et durable des villes, devenu une priorité politique pour le Ministère de l'économie verte du Conseil national du développement durable (NCSD)²⁹ et le Ministère de l'Environnement (MoE) (World Bank Group, 2017). Ce dernier a ainsi élaboré avec le soutien du Global Green Growth Institute (GGGI)³⁰ le « Plan Stratégique pour le Développement Vert pour 2013-2030 », qui vise à la réalisation du développement économique et social d'une manière durable, tout en protégeant l'environnement, grâce à l'utilisation efficace des matières premières et des ressources naturelles, économies d'énergie, réduction des déchets, développement propre et la conservation de la nature. » (Papersmart, 2020).

La croissance économique du pays a engendré une croissance importante de la démographie, les défis territoriaux sont d'autant plus présents aujourd'hui et une urbanisation équilibrée est recherchée pour soutenir la croissance et réduire la pauvreté. Le Programme de développement vert est élaboré afin de trouver des solutions pour soutenir la croissance économique de manière écologique et durable, en prenant conscience de l'intérêt d'investir dans des infrastructures urbaines et dans l'élaboration d'une planification urbaine adaptée (GGGI, 2020).

L'élaboration du plan stratégique national sur la croissance verte a notamment été permise, en 2013, grâce à la mise en place du Conseil National sur la Croissance Verte (NCGG) suite à la signature de l'accord auprès du GGGI sur le développement durable, en juin 2012, avec l'approbation des Nations Unies (Chan & Lee, 2019). Le plan stratégique national sur la croissance verte 2013-2030 intègre différents plans de stratégie, d'action, de formalités juridiques et politiques visant à soutenir les principes de la croissance verte reposant sur quatre piliers : « l'économie, l'environnement, la société et la culture » (GGGI, 2013).

Ces différents éléments ont pour objectif d'être intégrés dans le Plan stratégique de développement national³¹, le dernier en vigueur étant celui pour la période 2019-2023 lancé le 7 novembre 2019 par le premier ministre cambodgien Samdech Techo Hun Sen (Le Courrier du Vietnam, 2019). Le Plan stratégique de développement national intègre différents

²⁹ Le Conseil National du Développement Durable est un organe de décision créé en 2015 « pour promouvoir le développement durable et assurer l'équilibre économique, environnemental, social et culturel au sein du Royaume du Cambodge » (NCSD, 2019) consulté sur <https://ncsd.moe.gov.kh/ncsd/about-ncsd>

³⁰ « L'objectif de GGGI au Cambodge est de soutenir la planification de la ville verte en sensibilisant aux concepts et instruments de la croissance verte, ainsi qu'en aidant au développement de projets de ville verte bancables qui se traduisent par une résilience au changement climatique et des moyens de subsistance améliorés pour les citoyens pauvres du Cambodge. » (GGGI, 2020) consulté sur <https://gggi.org/country/cambodia/>

³¹ Le premier ministre a déclaré que le Plan stratégique de développement national 2019-2023 avait pour objectif « d'assurer une croissance économique durable d'environ 7% par an et à réduire le taux de pauvreté à moins de 10% ». Il a notamment souligné l'importance d'atteindre d'ici 2030 le statut économique d'un pays à revenu moyen supérieur et d'ici 2050 un pays à revenu élevé (Le Courrier du Vietnam, 2019).

domaines tels que l'alimentation, l'éducation, les ressources humaines, en eau, en énergie, etc. mêlant ainsi les stratégies de développement sectoriel respectives avec des financements locaux ou étrangers (Le Courrier du Vietnam, 2019).

Le Plan exécute, notamment, la stratégie rectangulaire (Phase IV) du gouvernement royal pour définir les objectifs prioritaires de développement avec au centre la volonté d'instaurer des réformes pour atteindre une bonne gouvernance³² et où sont mis en valeur le développement des ressources humaines, des emplois et du secteur privé (voir Annexe 4) (Nations Unies, 2018 et Royal Government of Cambodia, 2018).

Bien que cette partie ne recense pas toutes les stratégies mises en place par la diversité des acteurs participant à l'élaboration de la planification urbaine, elle permet d'appréhender les enjeux visés face au rythme effréné de l'urbanisation. L'introduction tardive des réglementations urbaines et de l'engagement des institutions représente aujourd'hui un frein à la croissance durable et inclusive de la ville. De plus, le manque de ressources humaines et de moyens financiers rend les autorités locales dépendantes des sociétés privées et étrangères, indispensables au maintien du développement économique du pays. Seulement, leurs intérêts, essentiellement économiques, font prévaloir des besoins immédiats sur le développement prospectif et stratégique de la ville rendant les objectifs énoncés d'autant plus complexes à atteindre.

³² La gouvernance est une notion controversée et aux définitions contradictoires. Malgré les définitions différentes, il y a eu une idée commune qui se dégage : c'est « un mouvement de « décentrement » de la prise de décision, avec une multiplication des lieux et des acteurs impliqués dans cette décision », via une mise en réseau des acteurs ayant un pouvoir dans différents secteurs ayant un but commun. « Il renvoie à la mise en place de nouveaux modes de régulation plus souples, fondés sur le partenariat entre différents acteurs » (Chakrane, E., 2016, p. 5. Consulté le 01/018/2020 sur <https://fr.slideshare.net/ELMEHDICHAKRANE1/gouvernance-61538644>).

3. Analyse des dynamiques d'urbanisation à travers deux cas d'étude.

L'analyse des dynamiques d'urbanisation à l'échelle de la ville a pu mettre en lumière les faiblesses existantes, occasionnées par l'urbanisation rapide du territoire. Nous allons, dans cette dernière partie, aborder l'étude descriptive et analytique du développement urbanistique de deux sites implantés dans la périphérie de Phnom Penh.

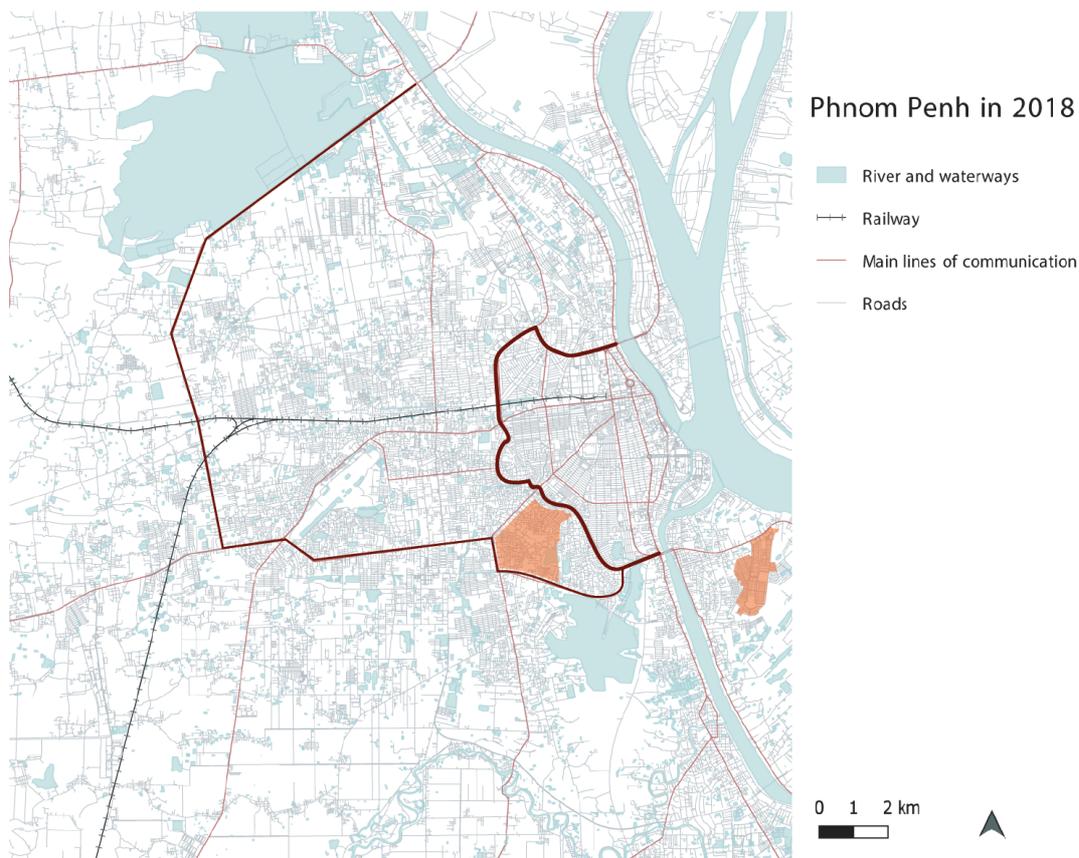
Cette étude permettra une meilleure compréhension des phénomènes urbanistiques actuels, liés à un contexte d'internationalisation³³ des territoires. Pour chacun des cas d'études sera réalisé une analyse de l'évolution du développement des quartiers au regard des dynamiques passées et actuelles. Puis, diverses réflexions seront amenées quant aux différents processus de fabrication urbaine actuelle à Phnom Penh.

Ces analyses nécessiteront de mettre en parallèle les réflexions abordées à l'échelle macroscopique sur l'évolution de Phnom Penh et les répercussions et tendances observées sur le territoire à l'échelle des quartiers, en termes de conditions de vie et d'aménagement du territoire.

Cette partie nécessitera de poser certaines hypothèses concernant le développement de ces sites en raison du manque de données disponibles. En effet, hormis les khans centraux de Phnom Penh, très peu d'informations sont disponibles pour les zones périphériques de la capitale. Ceci peut être interprété par un manque de planification et d'études réalisées dans ces quartiers pour diverses raisons, comme la présence importante de pauvreté, le manque de transparence, etc.

Les deux sites choisis permettent d'illustrer significativement les différentes dynamiques abordées précédemment quant à l'expansion de la zone urbaine en périphérie, zone autrefois destinée à l'agriculture.

³³ D'après, Guy Rocher, sociologue québécois, « l'internationalisation se réfère aux échanges de diverses natures, économiques, politiques, culturels, entre Nations, aux relations qui en résultent, pacifiques ou conflictuelles, de complémentarité ou de concurrence... » (Rocher, G. (2001). La mondialisation : un phénomène pluriel. Dans : Daniel Mercure éd., *Une société-monde : Les dynamiques sociales de la mondialisation* (pp. 17-31). Louvain-la-Neuve, Belgique : De Boeck Supérieur. doi:10.3917/dbu.mercu.2001.01.0017).



Carte 21 : Situation des deux sites étudiés à Phnom Penh. Source : Production personnelle à partir de Pierdet, 2010.

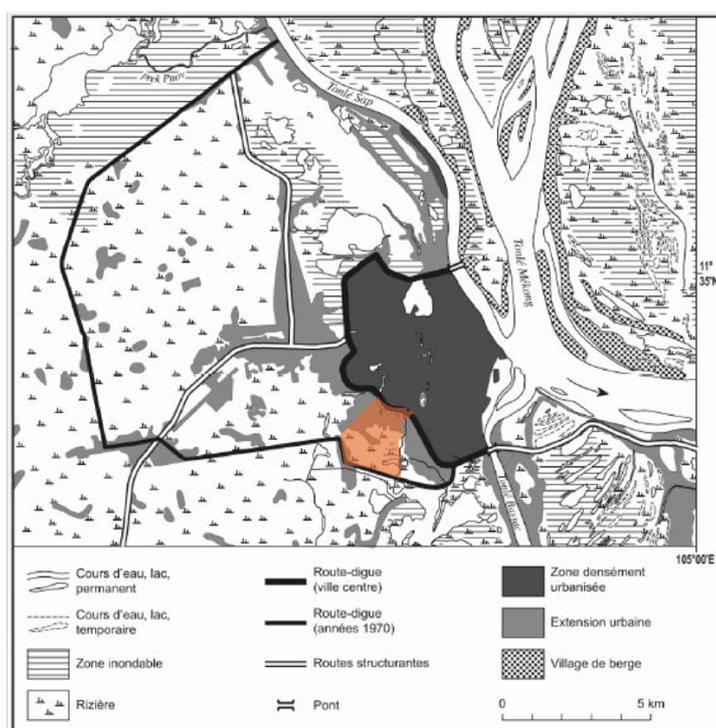
Le premier site étudié se trouve dans le Khan Meanchey et comprend six villages. Il se situe à la marge de la digue qui ceinture les 4 khans centraux et est bordé à l'ouest par le boulevard Samdech Monireth et au sud par la digue Tompun. Le district s'est développé à travers l'implantation de quartiers informels, de sites de relogement et d'une densification progressive non planifiée du territoire avec l'émergence de promoteurs immobiliers internationaux.

Par-delà le pont Monivong, le long de la nationale 1, se situe le deuxième site. Celui-ci s'intègre au Khan Chbar Ampov dans le quartier de Nirouth. Contrairement au premier site, celui-ci a été planifié et constitue un projet de ville satellite pour Phnom Penh où différents quartiers résidentiels fermés se côtoient. Ces derniers ont été réalisés par la société de développement immobilier Borey Peng Huoth, qui cherche à étendre leur projet dans toute la ville.

3.1. Analyse du développement urbanistique de six villages au sud du Khan Meanchey.

3.1.1. Le développement du site à l'échelle de la ville.

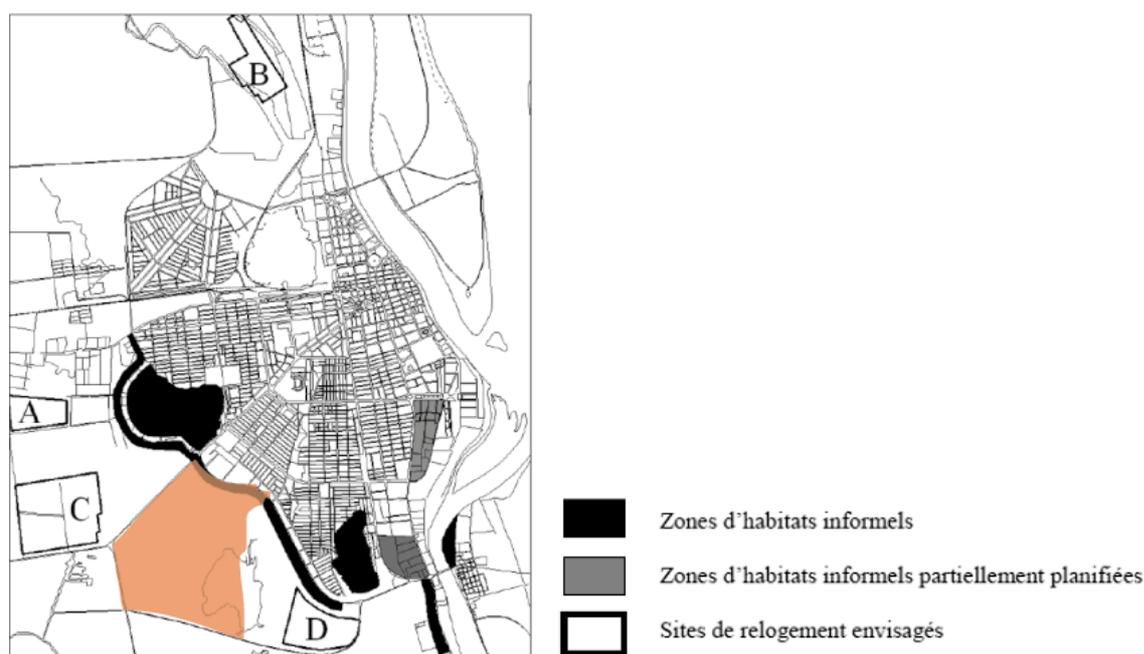
La construction de grandes digues, sous le général Lon Nol, au début des années 1970, a permis à la ville de pouvoir étendre sa surface urbanisable tout en se protégeant des inondations. La digue Kop Srov reprend un large périmètre au nord de la ville jusqu'à l'ouest où se situe l'aéroport international, nommé autrefois Pochentong. La digue vient se raccrocher à la première digue qui ceinture les quatre khans centraux de Phnom Penh avec la digue Tompun (voir Carte 22) (Bureau des Affaires urbaines, 2007).



Carte 22 : Position des digues à Phnom Penh. Source : Réalisation : Pierdet, dans Kahn & Birckel, 2011 (Fond de plan : Service du cadastre, 2003).

Le site étudié se dessine entre les deux digues au sud-est de la ville. La figure ci-dessus montre une occupation importante des rizières sur le territoire dans une zone partiellement inondable. Les premières extensions urbaines apparaissent à proximité de la digue du centre-ville. Cette dernière fut construite en 1950 respectant les enjeux de protection face aux inondations aux moyens d'endiguement et de remblais hydrauliques (Pierdet, 2008). Durant la même période, des réseaux de canaux et d'égouts ont été construits afin de résoudre les problématiques environnementales liées aux eaux usées de la ville (Cambodge Mag, 2019b). L'un de ces canaux est présent sur le site analysé créant une délimitation physique au nord et à l'est du site avec les autres quartiers.

De 1970 à 1975, lors de la République khmère, la population a doublé accueillant de nombreux réfugiés suite aux tensions engendrées par la guerre du Vietnam et à l'insécurité des campagnes. De nouvelles limites administratives sont alors établies par le gouvernement. Suite à « la désurbanisation meurtrière menée par les Khmers rouges », en 1979, la population a pu être relogée dans les habitations vacantes ou réinstallées sur terrains libres, sous certaines conditions (Bureau des Affaires urbaines, 2007, p. 212). Le processus de ré-urbanisation engendra des formes d'occupation précaire dans l'espace urbain, que nous pourrions traduire par l'établissement de quartiers informels (voir Carte 23). Ceux-ci sont difficiles à discerner face aux quartiers dits « formels ». En effet, de 1979 jusqu'en 1989, le titre de propriété privée n'est pas rétabli³⁴ laissant la population se réinstaller, sans autorisation, dans des espaces disponibles, appartenant à l'État, tels que des immeubles inoccupés, des parcelles vides ou encore le long des routes et des berges (Clerc & Rachmuhl, 2009).



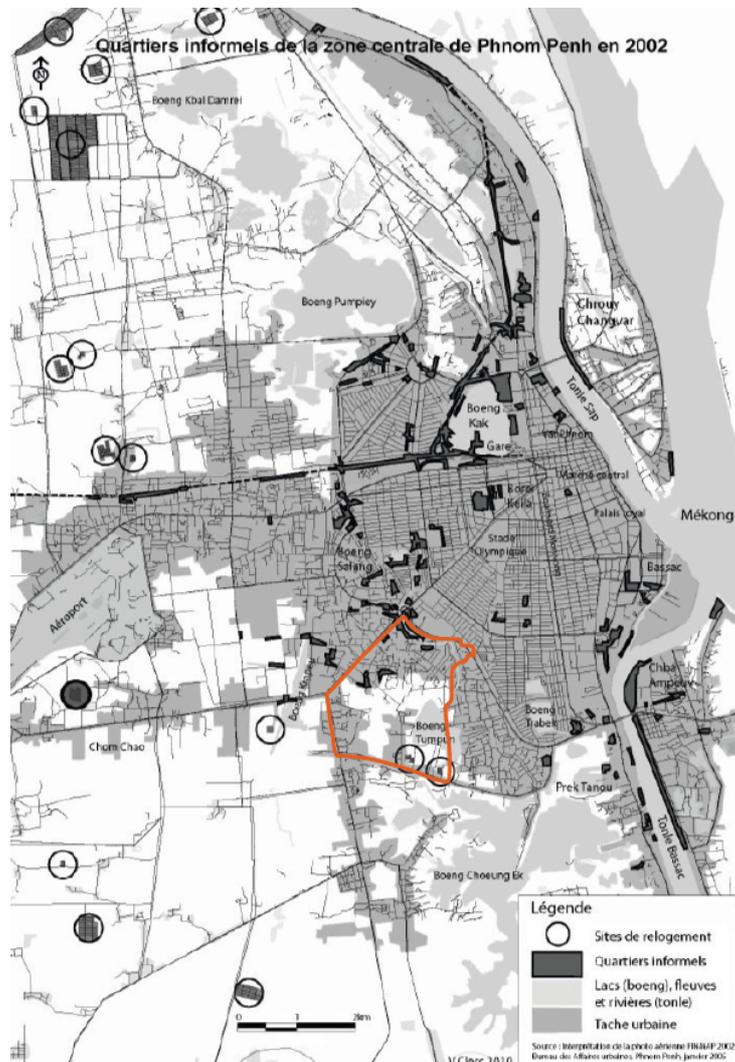
Carte 23 : Premières implantations des zones d'habitats informels en 1992. Source : Carrier, dans Dickinson, 2012.

Ce n'est qu'après 1989, qui marque la fin de l'occupation vietnamienne, qu'une demande de propriété est nécessaire, ce qui provoque une division des types de population. Apparaissent alors les habitants devenus propriétaires légalement, les habitants ayant fait une demande, souvent incomplète et n'ayant pas reçu d'autorisation et les habitants exclus du processus vivant dans des lieux publics ou illégaux. Avec les accords de Paris en 1991 et les premières élections en 1993, des changements importants dans la ville se font ressentir économiquement, socialement et spatialement. L'arrivée d'une population migrante, provenant de l'exode rural en plus du retour de la population en ville et l'afflux de capitaux généreront un important développement du marché foncier et immobilier (Clerc &

³⁴ « La propriété privée foncière a été progressivement introduite par les Français et développée après l'Indépendance, mais auparavant, l'occupation d'une terre donnait un droit de possession ». Ces terres étaient soit distribuées par le roi, soit acquise par l'occupant, dès lors qu'elles se situaient dans les zones rurales, pour y résider et y cultiver, sans autorisation nécessaire (Clerc & Rachmuhl, 2009, p. 38).

Rachmuhl, 2009). Le rétablissement de la propriété foncière s'est fait progressivement. Néanmoins la place de l'informalité reste importante et diverse, que ce soit en termes des statuts des terres, des logements, des acteurs ou des transactions. En 1990, les migrations importantes vers la ville et les expropriations des habitants des bâtiments publics provoquèrent une hausse des demandes en logement. Celle-ci ajoutée à l'augmentation des prix du foncier, des inégalités se sont creusées à travers l'exclusion des personnes les plus démunies et le développement de nouveaux quartiers informels.

Les politiques en la matière ont connu de nombreuses évolutions de 1993 à 2003 permettant ainsi de soutenir ces populations à travers l'élaboration d'études, l'amélioration de leurs conditions de vie, en soutenant des politiques de relogement, de réhabilitation et de régularisation (Clerc & Rachmuhl, 2009). Au vu de ces engagements à l'atténuation de la répression politique, les populations des quartiers informels persistent et se développent à la frange de la ville, en périphérie, le long des axes routiers et le long des berges de canaux et de *boengs* (voir Carte 24).



Carte 24 : Implantations des quartiers informels à Phnom Penh en 2002. Source : Clerc, 2010, p. 69, d'après la carte du Bureau des affaires urbaines, 2005.

Les divers problèmes sous-jacents à leur occupation illégale sont dépendants du manque de mesures institutionnelles et légales dans les politiques urbanistiques et foncières qui manquent de transparence et d'application (Clerc, 2010).

De 1993 à 2003, la population résidente des quartiers informels a doublé atteignant près de 300 000 personnes³⁵ dans 440 quartiers distincts. La population vivant dans des quartiers informels représente, ainsi, près d'un quart de toute la population urbaine de Phnom Penh, qui s'élevait à 1,3 million en 2003 (Solidarity and Urban Poor Federation & City Development Strategy for the Municipality of Phnom Penh, dans Clerc & Rachnmuhl, 2009 et Dickinson, 2012).

Les politiques de relocalisation et de réhabilitation engagées ont tout de même permis un ralentissement du développement des quartiers informels durant la période de 1999 à 2003. Néanmoins, elles n'ont pas pour autant permis leur abolition en raison de la faiblesse quantitative et qualitative des offres et indemnités proposées aux habitants (Clerc & Rachnmuhl, 2009). De plus, la capacité à pouvoir formaliser un jour ces quartiers semble avoir été compromise dans la plupart des cas, en raison des problèmes financiers principalement liés au foncier, au détriment des souhaits des résidents. Malgré l'absence de régularisation de ces quartiers, en 2005, certaines réhabilitations ont pu être réalisées de manière ponctuelle sur les services et infrastructures, en organisant les quartiers en « communautés de pauvres » pour en faire la demande (Clerc & Rachnmuhl, 2009).

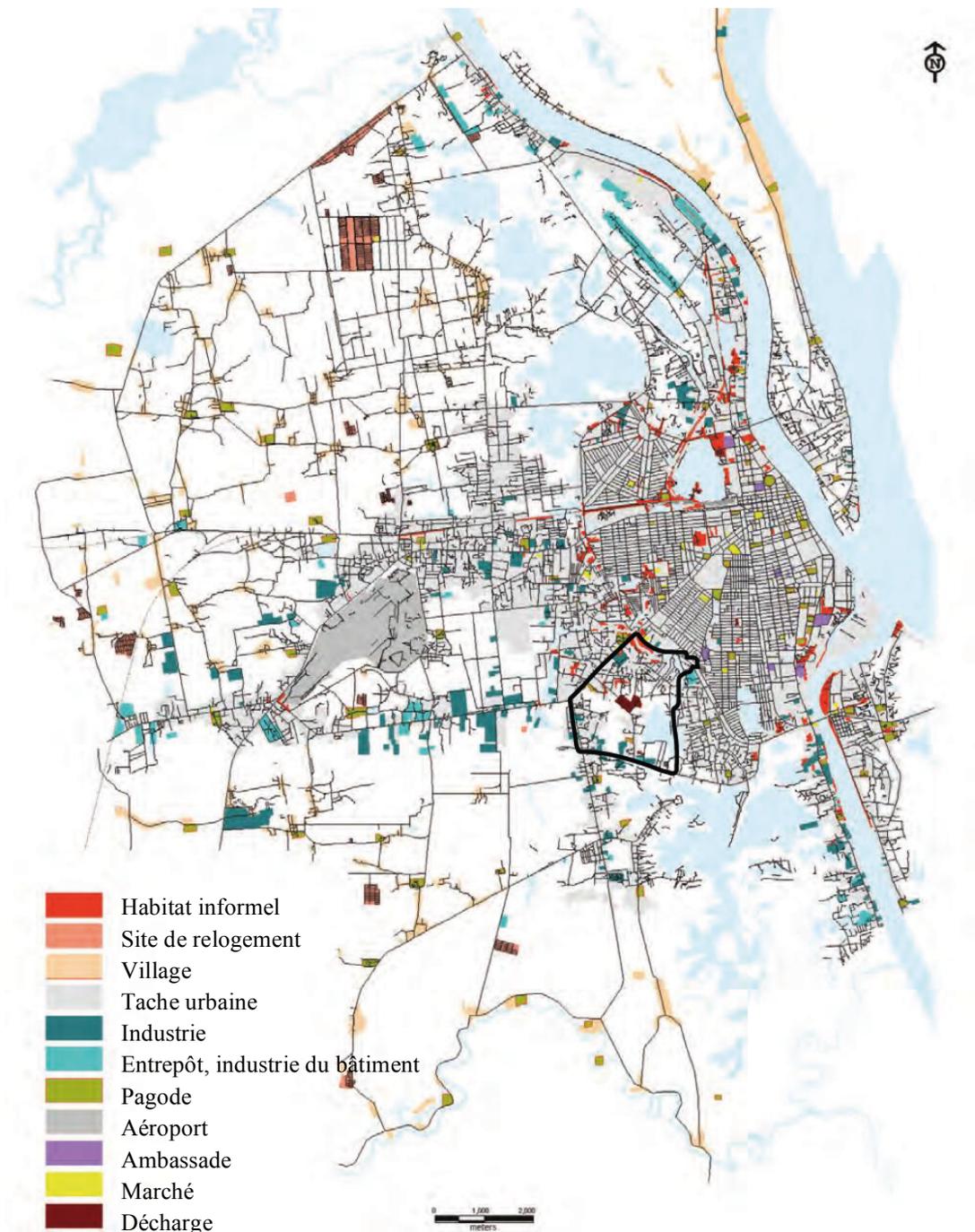
Comme pour la plupart des terrains en périphérie, l'urbanisation du site s'est étendue au travers du développement progressif des quartiers informels mais aussi par l'implantation de sites de relogement au sud du terrain (voir Carte 24). Seulement, ce développement ne permet pas la planification urbaine et l'aménagement du quartier dans une vision prospective et stratégique du territoire. Leur durabilité dans le temps semble ainsi compromise en raison de leur vulnérabilité, notamment face aux tendances observées, au cours du XXème siècle.

La croissance du développement économique de la ville a renforcé les migrations internes dans le pays, rurales-urbaines, en raison des opportunités économiques qui s'y trouvaient. Cette nouvelle population a dû être relogée à l'intérieur de la ville ou en périphérie, densifiant et étendant ainsi le territoire urbanisé (Bureau des Affaires urbaines, 2007).

Indépendant du contexte d'internationalisation, l'afflux de populations migrantes du centre vers les périphéries renforce la présence de quartiers informels. Celui-ci est dû aux phénomènes d'implantation des fonctions économiques internationales et d'exclusion centrale dans la métropole causant l'expulsion de nombreux habitants en 1990 (Bureau des Affaires urbaines, 2007).

³⁵ Ce chiffre comprend les 220 000 personnes constituant les 40 000 ménages existants en 2003, issues des quartiers informels, et les 75 000 locataires représentant une grande part de la population flottante (Solidarity and Urban Poor Federation & City Development Strategy for the Municipality of Phnom Penh dans Clerc & Rachnmuhl, 2009).

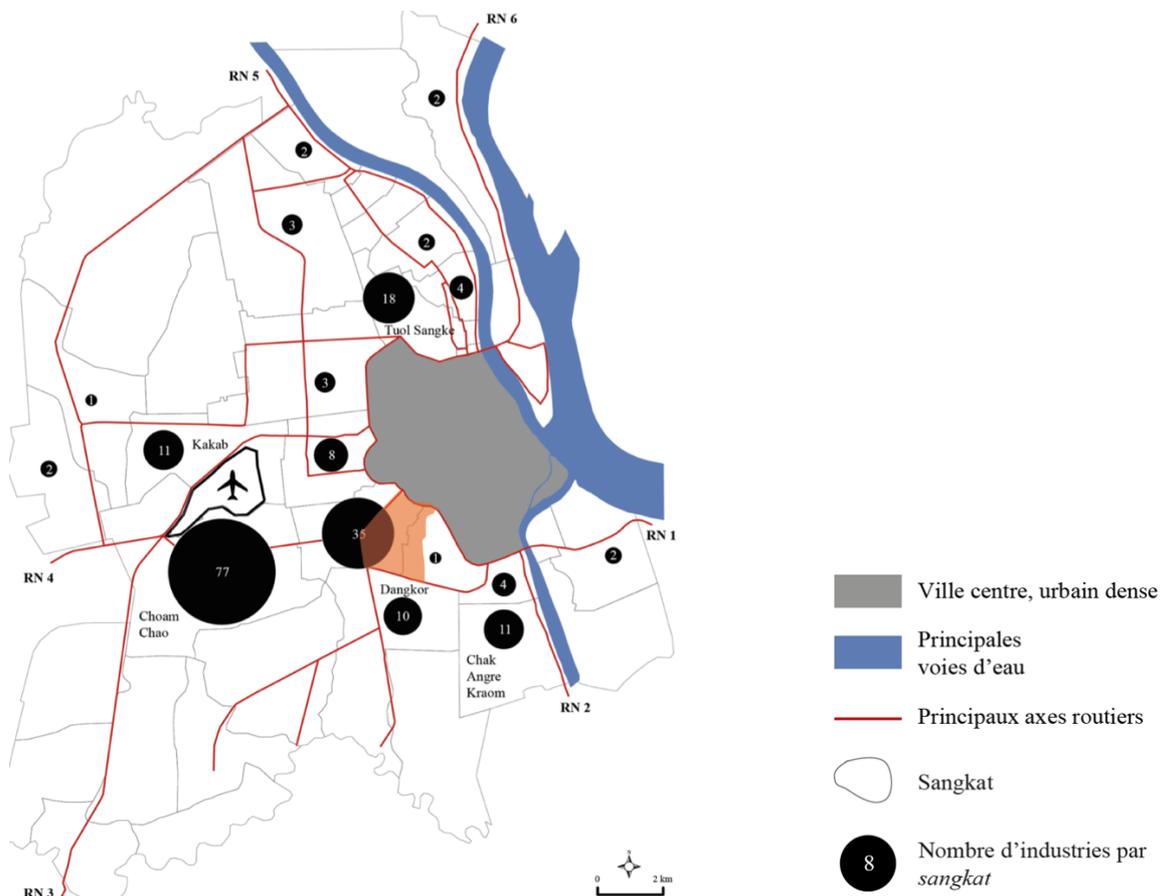
Ces nouveaux mécanismes d'implantation ont ainsi déplacé bon nombre d'habitants en périphérie mais aussi toute les fonctions industrielles ou trop consommatrices de surfaces foncières qui viennent à l'encontre des opérations d'embellissement du centre-ville (Bureau des Affaires urbaines, 2007). On peut, par conséquent, observer l'apparition d'un étalement urbain le long des grands axes routiers où se développeront des usines, des entrepôts et de nouvelles habitations (voir Carte 25).



Carte 25 : Localisations des principaux quartiers informels et principales industries à Phnom Penh en 2002.
Source : Bureau des Affaires urbaines, 2007, p. 87.

Ces diverses fonctions sont présentes sur le site, situé au nord du Khan Meanchey, le long des axes routiers délimitant le site au nord par le boulevard Samdech Monireth et au sud-ouest par la route-digue du Boeng Tompun. La position du site est stratégique pour l'implantation d'activités économiques en raison de sa proximité avec le centre-ville et son accès aux nationales 2, 3 et 4. Nous remarquons une forte influence de celles-ci dans les quartiers de Stung Mean Chey et plus à l'ouest, celui de Chaom Chau (voir Carte 26).

Les premiers axes investis par le secteur industriel ont été le boulevard Pochentong, partant de la ville vers l'aéroport, appelé aujourd'hui le boulevard Confédération de la Russie et le long de la nationale 2. Celui-ci rejoint les nationales 3 et 4 menant vers Sihanoukville. Débouchant sur le même croisement, les boulevards Samdech Monireth et Veng Sreng, axe radial partant de la ville vers l'aéroport, connaissent de nouvelles implantations industrielles à partir de 1997 et un développement plus important entre 2001 et 2003 (Bureau des Affaires urbaines, 2007 et Apur & DGRI Ville de Paris, 2017).



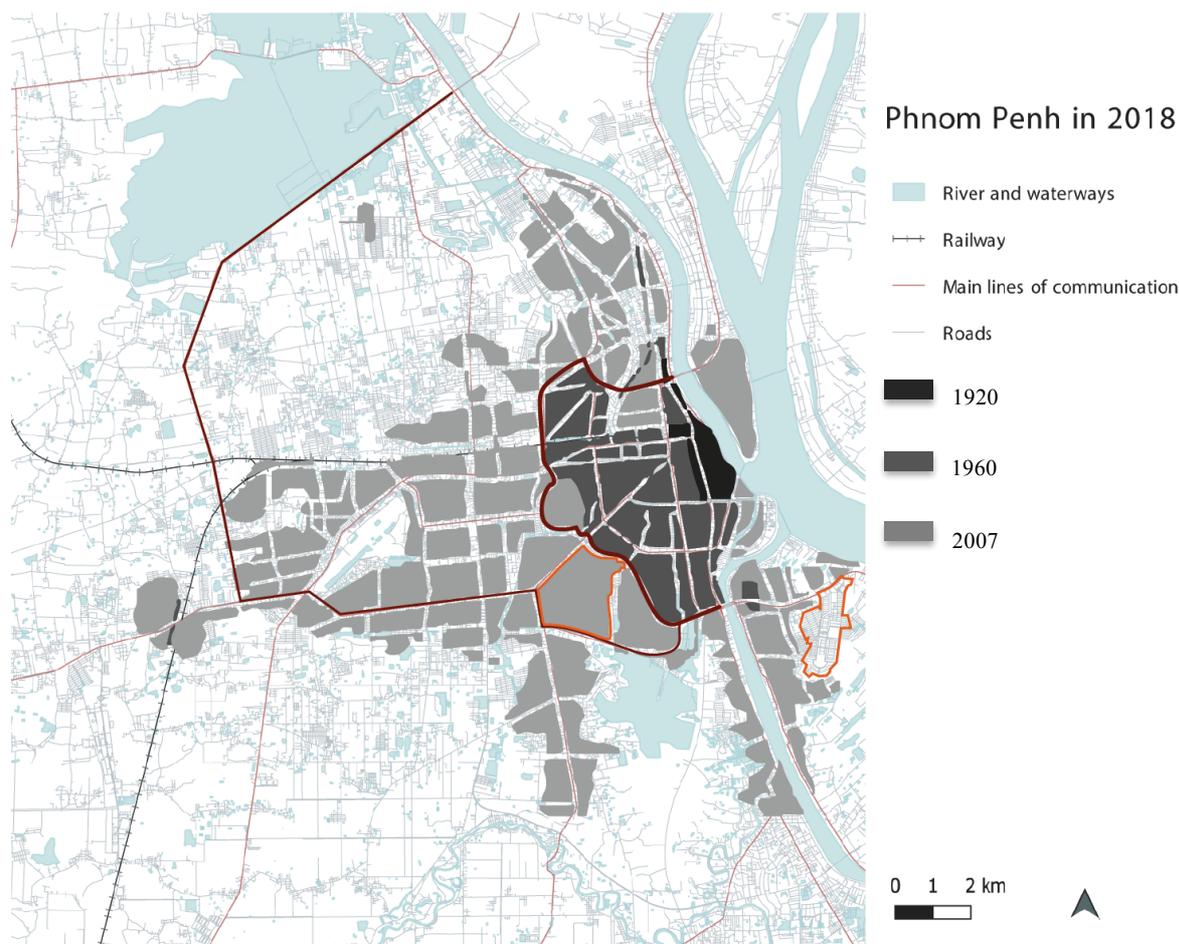
Carte 26 : Nombre et localisation des industries en périphérie du centre-ville de Phnom Penh. Source : GMAC, dans Fauveaud, 2012, p. 7.

Bien que la fin du XX^{ème} siècle marque la fin des évictions des quartiers informels, ceux-ci restent vulnérables face aux opérations d'expropriation de plus en plus nombreuses causées par la montée croissante des investissements privés immobiliers et des prix du foncier et de larges projets publics menés pour la création et la restauration d'infrastructures et d'équipements (Clerc & Rachnmuhl, 2009).

La présence d'opérations de *land sharing* ont été mises en place par le gouvernement pour permettre le relogement *in situ* des populations pauvres du centre-ville en transférant le statut de terrains publics aux occupations informelles. Cet instrument de développement urbain constitue ainsi un partage permettant de loger, de manière conforme au cadre juridique, les habitants les plus démunis en échange de la possession du reste des terres par un investisseur privé (Ouellet, 2009 et Dickinson, 2012). Malgré ce processus expérimenté dans différents pays voisins, il apparaît qu'il ne soit pas totalement adapté aux besoins de la population phnompenhoise. En effet, des avantages plus importants en matière de qualité foncière bénéficient aux investisseurs privés cherchant à rentabiliser au mieux leurs investissements. De plus, les titres de propriétés sont souvent vendus par leurs détenteurs qui alors retombent dans des situations précaires. Et même s'ils en jouissent, leur situation n'est pas pour autant exemptée des « risques d'évictions, justifiées au nom du développement » (Ouellet, 2009).

Le début du XXI^{ème} siècle témoigne d'une importante spéculation du marché foncier et immobilier, ce qui entraîne la construction de nombreux projets dans la ville. Ceux-ci vont s'étendre avec le temps dans la périphérie. On voit ainsi apparaître des projets de villes satellites qui entraîneront l'expropriation de nombreux habitants, avec très peu voire aucune indemnisation pour les habitants expulsés, et le creusement des inégalités socio-économiques et spatiales (Cain, 2009 et Dickinson, 2012). Ces projets peuvent se traduire par l'élaboration de *gated communities*, soit des résidences fermées, appelés au Cambodge, les *boreys*. Ils sont, dans un premier temps, implantés en périphérie en intérieur des grandes digues, construites en 1970, puis les investissements se tourneront également au niveau des zones plus à risque, à proximité des *boengs*, à la limite de la zone urbaine-rurale (Dickinson, 2012).

La figure, ci-dessous, montre l'importante accélération de l'urbanisation entre 1960, avant la création des grandes digues, délimitant aujourd'hui les limites urbaines de la capitale, et la crise financière de 2008.



Carte 27 : Expansion urbaine de Phnom Penh 1920 à 2007. Source : Production personnelle à partir des données APUR & Municipalité de Phnom Penh, dans Goldblum, 2012.

Nous pouvons citer le projet de Koh Pich, l'île des Diamants, constitué d'un important complexe immobilier aux fonctions variées. Celui-ci s'est implanté sur l'île, d'origine alluviale, en 2005, expulsant près d'une centaine de familles, résidant depuis 1980 alors qu'elle n'était qu'une friche marécageuse. Ce projet est très illustratif des tendances d'urbanisation actuelles à Phnom Penh qui engendrent l'apparition de nouvelles problématiques urbaines, sociétales et environnementales.

Bien que le site analysé n'ait pas encore été transformé en ville satellite aujourd'hui, celui-ci tend à l'être dans le futur. Actuellement, la population importante permet aux villages de subsister étant donné le coût des expropriations associées à une relocalisation trop importante des personnes, des nombreux travaux à réaliser en termes d'infrastructures et d'assainissement et le manque d'attractivité du site. Ce sont des caractéristiques très peu attractives pour les investisseurs, qui finiront par être minimisées par l'impact des investissements urbains réalisés dans les quartiers voisins, dans le district Meanchey (Khmer Times, 2017) (voir Carte 28).

Le développement de la ville satellite ING City représente 2 572 hectares, soit plus de 5 fois la surface du site analysé qui tend à perdre son identité face à tel projet (voir Carte 28).

Avec le soutien du gouvernement, ING City se développe dans certaines parties des districts Meanchey et Dangkor et attire de nombreux investisseurs et acheteurs en raison de l'importante part de terrains vacants et de l'amélioration des infrastructures des grands axes routiers et par conséquent l'augmentation des prix du foncier (Halim, 2017 et Khmer Times, 2017). Nous pouvons citer l'élargissement du boulevard Hun Sen, inauguré en 2017, suivant l'axe nord-sud parallèle à la rivière Bassac, connectant les nationales 1 et 2, de 20 à 60 mètres (Halim, 2017 et Construction Property, 2020). Ces rénovations routières ont été réalisées par ING Holdings³⁶, la même compagnie qui développe ING City sur le même axe, ce qui explique leurs intérêts à réhabiliter les infrastructures à proximité (Construction Property, 2020 et ING Holdings Co., Ltd., 2015).



Photo 5 : ING City. Source : Cambodge Mag, 2019a.

En bas à droite de la photo se trouve le pont Monivong qui enjambe le Bassac. En arrière-plan, on voit apparaître la ville satellite à côté du Boeng Tompun.



Carte 28 : Implantation du projet ING City. Source : ING Holdings Co. Ltd., 2015.

La vision du projet est de créer une ville multifonctionnelle comprenant des fonctions résidentielles, commerciales, industrielles associés à de nombreux services et équipements avec une approche respectueuse de l'environnement (Cambodge Mag, 2019a et ING Holdings Co., Ltd., 2015) (voir Annexe 5).

L'amélioration des infrastructures, telles que la gestion des canaux, des lacs ou des réseaux de transports, apportent de nombreux bénéfices à la ville. Cependant, cela se fait au détriment des spécificités qui formaient autrefois la ville de Phnom Penh, changeant intégralement son paysage face aux phénomènes d'internationalisation et renforçant les inégalités en raison de l'importante spéculation foncière et immobilière.

³⁶ ING Holdings Co., Ltd., créée en 2005, « est une organisation leader de la gestion financière d'actifs et immobilière au Cambodge » (ING Holdings Co., Ltd., 2015, traduction personnelle, consulté le 01/09/2020 sur <https://www.ing-holdings.com/#>).

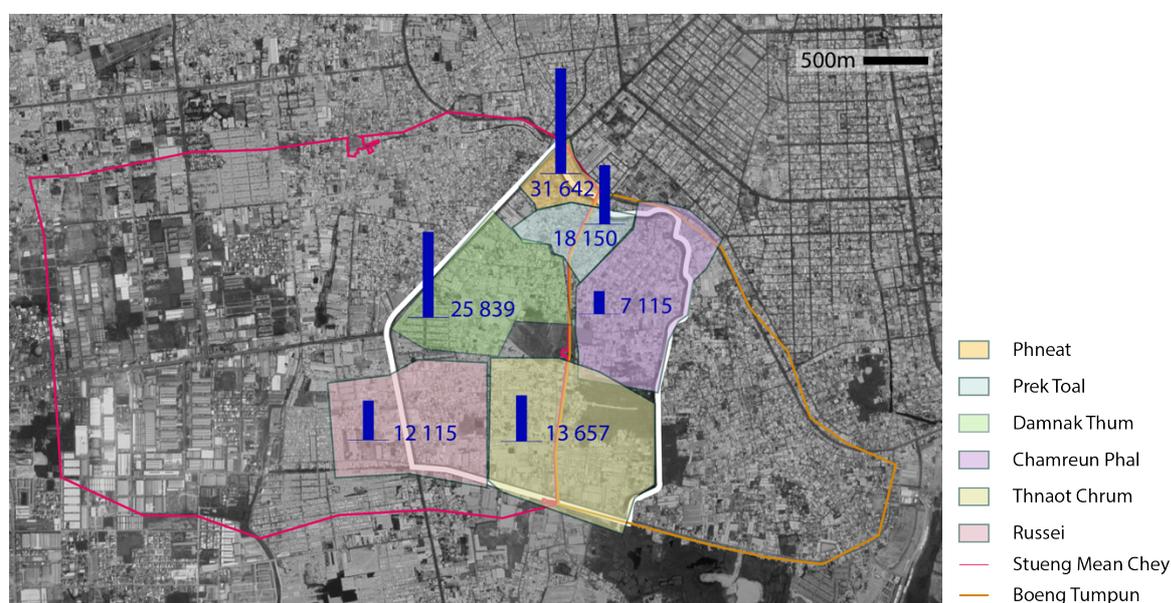
Les projets de villes satellites nécessitent une collaboration étroite entre les promoteurs immobiliers cambodgiens et des sociétés étrangères, particulièrement celles chinoises, tant pour son capital humain que financier. Ces sociétés tendent à développer, à Phnom Penh, des projets prenant exemple sur des réalisations menées en Chine (Cambodge Mag, 2019a). Celles-ci sont principalement réalisées pour y loger des classes aisées de populations locales et étrangères. Dans un cadre idéalisé de verdure et de sérénité, ces nouvelles villes se dotent d'infrastructures et services de qualité, augmentant par conséquent les prix du foncier et de l'immobilier rendant l'accès impossible aux populations à faible revenu. À titre d'exemple, les sociétés Causeway Bay Group et Sino Bay Construction Investment, implantées à Hong Kong, ont signé un accord de coopération avec ING Holdings pour la réalisation d'un « complexe de luxe » dans la nouvelle ville, nommé Dragon City (Cambodge Mag, 2019a). Nous pourrions nous interroger sur la diversité des impacts d'un tel projet sur la population résidente mais aussi sur la population voisine.

Différentes dynamiques d'urbanisation sont ainsi mises en lumière au travers des évolutions et réformes tant sociales, économiques qu'urbanistiques à l'échelle de la ville. Cette échelle d'analyse permet de remettre l'évolution du site dans son contexte et de mieux appréhender les causes de la fragmentation actuelle des occupations sur le site.

3.1.2. L'urbanisation actuelle du site : les problématiques urbanistiques et architecturales sous-jacentes à son développement.

Jusqu'aujourd'hui, les délimitations administratives des districts, des quartiers et des villages ont beaucoup changé. La zone urbaine étudiée se situe administrativement dans le Khan Meanchey, représentant l'un des 12 districts de la ville depuis 2011. Ce dernier se divise en 3 grandes communes, appelées *sangkat*. Deux d'entre-elles, Stueng Mean Chey et Boeng Tumpun, accueillent les six villages urbains (*phums*) du site (voir Carte 29).

Pour rappel, le site est délimité par le boulevard Samdech Monireth au nord-est, qui rejoint l'aéroport à l'ouest avec le boulevard Veng Sreng, la rue Chamkar Doung au sud-est, débouchant sur la nationale 2 et la grande route-digue Tompun au sud. Le nord et l'est du site sont quant à eux déterminés par le passage d'un canal (Google Maps, 2020). L'analyse est réalisée sur une surface de 4,20 km², soit 420 hectares.



Carte 29 : Délimitation et densité de population en 2008 des six villages étudiés. Source : Production personnelle à partir des données de population Open Development Cambodia, 2020 (Fond de plan : Google Maps, 2020).

NEIGHBORHOOD (SANGKAT)	AREA (km2)	POPULATION 2008 (hab)	DENSITY 2008 (hab/km2)
Boeng Tumpun	4,45	57495	12462
Stueng Mean Chey	11,2	88590	7864
VILLAGES (PHUM)	AREA (km2)	POPULATION 2008 (hab)	DENSITY (hab/km2)
Prek Toal	0,34	6171	18150
Damnak Thum	0,83	21446	25839
Chamraeun Phal	1,002	7129	7115
Russei	0,996	12067	12115
Thnaot Chrum	1,336	18246	13657
Phneat	0,19	6012	31642

Tableau 1 : Données de population et de densité en 2008 des quartiers et villages étudiés. Source : Production personnelle à partir des données de population Open Development Cambodia, 2020.

Le tableau précédent révèle des densités de population très fortes, de manière générale dans tous les villages, en raison de l'accroissement de la démographie dans les périphéries particulièrement lors des premières années du XXI^{ème} siècle.

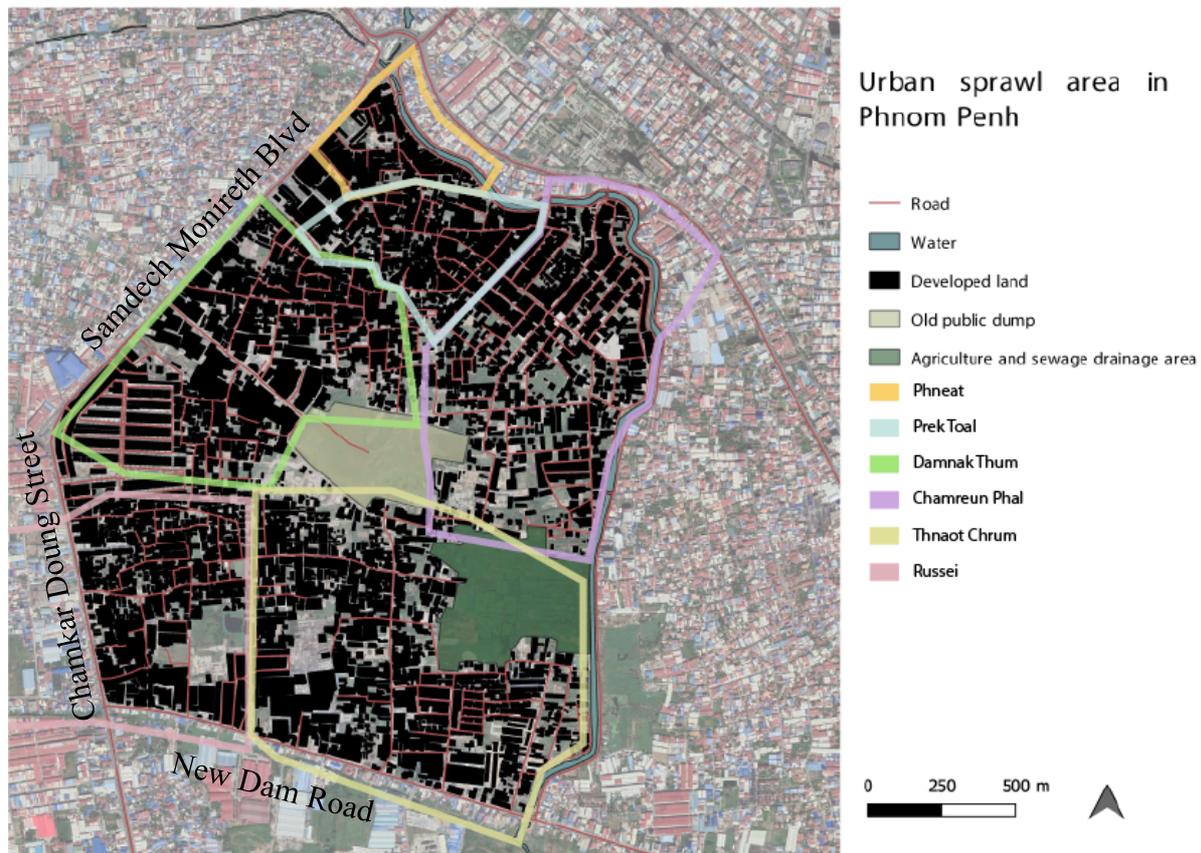
En 2008³⁷, Phnom Penh avait une densité de population de 3 533 habitants par km² (hab./km²) alors que le district Meanchey recensait près de 5 780 hab./km² (Open Development Cambodia, 2020). La densité du district y était alors beaucoup plus élevée par rapport à l'entièreté de la ville, où certains quartiers plus éloignés à l'ouest ne sont pas encore autant densifiés (ICEM, 2016) (voir Carte 17). À l'échelle du site, les deux quartiers, à cette même date, indiquent des densités importantes du district Meanchey et plus spécialement le Sangkat Boeng Tumpun (voir Tableau 1).

Ainsi, les densités des villages dans le site sont caractérisées par des densités très élevées. En analysant le contexte spatial du site, nous remarquons que celui-ci semble se situer dans une zone non planifiée au regard des tracés routiers qui perdent leur continuité avec les axes radio-concentriques qui structurent la ville, hormis le boulevard Samdech Monireth, et le tracé quadrillé à l'échelle des quartiers urbains (Bureau des Affaires urbaines, 2007). Le quartier Boeng Tumpun présente une densité importante et une organisation spatiale fragmentée, où le bâti y est dense. Or, Stueng Mean Chey présente une densité moins élevée que l'on peut mettre en relation avec les villages, qui n'appartiennent pas au site étudié, plus à l'ouest, moins denses reflétant un tracé plus organisé où les fonctions sont majoritairement industrielles. Il accueille aussi de l'habitat, des services et équipements (Open Development Cambodia, 2020 et Google Maps, 2020) (voir Carte 29).

Aucun recensement de la population des années postérieures à 2008 ne semble être disponible à l'échelle des quartiers et des villages. Il est difficile de formuler des constats concernant l'évolution des densités de population présentes aujourd'hui sur le site. Néanmoins, au vu de la croissance économique de la ville et de sa population, passant de 2 212 en 2018 à 3 139 en 2019, nous pouvons émettre l'hypothèse que les densités du site ont peu de chance de s'être réduites à l'heure actuelle, notamment en raison des situations encore très problématiques qui persistent dans ces villages (Institut national de statistique & Ministère de la planification, 2019).

L'absence de planification se confirme au regard des multiples dynamiques d'urbanisation vues précédemment. Ces différentes dynamiques ont occasionné des occupations des terres très différentes et dans des temps très contrastés en termes de politiques urbaines, foncières et sociales. Par conséquent, le territoire analysé apparaît, actuellement, très fragmenté.

³⁷ Date à laquelle nous avons des données de population pour toutes les échelles : la ville, les districts, les quartiers et les villages pour permettre une comparaison.



Carte 30 : Développement urbain des villages étudiés. Source : Production personnelle (Fond de plan : Google Maps, 2020).

À partir du plan du site, nous pouvons constater différentes organisations du territoire. De manière globale, aucune planification stratégique n'a été mise en œuvre. À défaut de celle-ci, la durabilité et la pérennité des lieux de vie sont compromises. Son absence engendre, aujourd'hui, de nombreuses conséquences sur l'évolution urbaine des villages et sur les conditions de vie des habitants.

Depuis les premières occupations du site, la croissance de la population dans les périphéries a été rapide en raison du besoin en logements et du développement de Phnom Penh. À l'échelle du district, Meanchey a vu sa population augmenter de 1998 à 2012, passant de 157 112 à 443 200 personnes (JICA, 2014 et Open Development Cambodia, 2020).

L'absence de planification stratégique de ces villages, mêlée à une croissance rapide de sa population, intensifie les contraintes urbaines. Les infrastructures ne suivent pas le rythme du développement entraînant des problèmes de circulation, de salubrité et ainsi de cohérence spatiale. Presque l'entièreté du site, mise à part les quelques axes principaux, est semée de rues dégradées et construites sans analyse globale de circulation à l'échelle des quartiers, présentant de nombreuses voies sans issues et trop étroites. Par conséquent, le site ne permet pas d'être desservi correctement par les véhicules et plus particulièrement par les transports en commun, ce qui augmente les inégalités socio-spatiales.



Photo 6 : Rue dégradée le long du canal.
Source : Photo personnelle.



Photo 7 : Rue résidentielle sans issue le long du Boulevard Samdech Monireth. Source : Photo personnelle.

Des inégalités sont présentes à plusieurs niveaux entre la capitale et ses périphéries. Le site présente beaucoup moins d'infrastructures, de services et d'équipements de qualité par rapport aux quatre *khans* centraux.

Les villages Phneat, Prek Taol, Chamreun Phal et Thnaot Chrum sont bordés par le canal Boeng Trabek qui drainent toutes les eaux usées de la ville vers la station d'épuration dans le village de Thnaot Chrum (voir Carte 30). Le manque de règlements sur la gestion des déchets dans la ville occasionne une pollution ménagère et plastique importante en ville et plus particulièrement dans les milieux humides. De nombreux détritrus sont jetés dans les rues et se retrouvent dans le canal et le Boeng Trabek³⁸ lors des inondations (voir Photo 8). Ces zones humides récupèrent aussi les effluents des industries situées aux alentours (BAU dans Mongtoeun & Vathna & Irvine, 2008). Les systèmes de drainage et les grilles de filtration, mis sous pression constante, sont davantage sollicités, occasionnant leur détérioration. Les habitants résidant le long du canal vivent dès lors dans un environnement insalubre pouvant engendrer d'importants problèmes de santé et des conséquences sur la biodiversité du marais (Cambodge Mag, 2019b). Boeng Trabek représente notamment une zone d'agriculture avec, en 2002, 34 agriculteurs impliqués (voir Photo 9). Étant donné la pollution importante des eaux, les agriculteurs ont dû faire le choix d'espèces tolérantes aux polluants avec principalement du cresson, de la menthe poivrée et de la laitue frisée (Muong, 2004).

³⁸ Boeng Trabek a une superficie de 35 hectares et atteint 40 hectares lors de la saison des pluies (BAU dans Mongtoeun & Vathna & Irvine, 2008).



Photo 8 : Pollution ménagère, industrielle et plastique du canal.
Source : Photo personnelle.



Photo 9 : Zone d'agriculture dans le Boeng Trabek. Source : Photo personnelle.

De nombreuses opérations de rénovation du canal, des réseaux d'égouts et des stations d'épuration ont été réalisées depuis 2002 et sont d'autant plus présentes aujourd'hui pour revaloriser le foncier à proximité (Cambodge Mag, 2019b et Kunthea, 2019).

Seulement, ces différentes opérations et le projet de la construction d'une route peuvent menacer les communautés qui résident dans les bidonvilles³⁹ proches d'être un jour déplacés (Cambodge Mag, 2018a). De plus, ces communautés sont d'autant plus vulnérables aux expulsions face à la spéculation foncière causée par la hausse d'investissements dans le district. La loi de 2001 sur la propriété immobilière ne prévoit aucun outil d'aménagement. De plus, la distribution de titres de propriété par l'État se fait sans réglementations particulières et au détriment du domaine public (Halim, 2017 et Bureau des Affaires urbaines, 2007). Les photographies, ci-dessous, révèlent les impacts des nouvelles constructions en dur et élevées réalisées aux portes de ces communautés sur le paysage des quartiers et leur identité.

³⁹ « Un bidonville correspond à un groupe d'individus vivant sous un même toit dans une aire urbaine et manquant d'au moins l'une des cinq aménités suivantes :

1. un logement durable (une structure permanente qui assure une protection contre les conditions climatiques extrêmes) ;
 2. un surface de vie suffisante (pas plus de trois personnes par pièce) ;
 3. un accès à l'eau potable (de l'eau qui puisse être accessible en quantité suffisante, qui soit abordable et sans effort excessif) ;
 4. un accès aux services sanitaires (toilettes privées ou publiques, mais partagées par un nombre raisonnable de personnes) ;
- une sécurité et une stabilité d'occupation (protection contre les expulsions) ». Cette définition, à visée opérationnelle définit un « ménage bidonville » par les experts de ONU Habitat (Damon, J. (2017). Bidonville. Consulté le 10/08/2020 sur <https://politiquedulogement.com/dictionnaire-du-logement/b/bidonville/>).



Photo 10 : Constructions hétérogènes au bord du canal.
Source : Photo personnelle.



Photo 11 : Les communautés pauvres vulnérables aux expulsions. Source : Photo personnelle.

En outre, ces constructions sont réalisées sans aucune planification et ne tiennent pas compte de leurs impacts sur le territoire à de nombreux niveaux. En effet, l'absence de réglementations encourage les promoteurs à ne porter aucune attention aux infrastructures supplémentaires à réaliser, à la détérioration éventuelle des berges ou encore aux tensions et conflits qu'elles peuvent susciter.

De nombreux bidonvilles existent à l'intérieur de la zone d'étude. Nous pouvons citer ceux présents à proximité de l'ancienne décharge publique au centre de site dans le district Stueng Mean Chey à la limite des villages Damnak Thum, Thnaot Chrum et Chamreun Phal (voir Carte 30 et Photo 12).

La décharge, opérationnelle entre 1965 et 2009, est fermée en raison de la trop grande pollution qu'elle engendrait et de l'importante population pauvre qu'elle attirait. En effet, la déchetterie constituait une source de revenus pour près de 1 000 familles. La décharge a finalement été relocalisée à Choeng Ek dans le district Dangkor (Kunthea, 2009). L'ancien site est aujourd'hui à l'abandon laissant la nature reprendre ses droits sur une montagne de déchets enfouis. Une partie des habitants y ont déménagé, 50 familles ont été relocalisées dans le village Phum Russei en 2004 dans des abris faits de pailles et de matériaux de récupération (Clerc & Rachmuhl, 2009). Aujourd'hui, certains ménages sont toujours présents et sont aidés par des associations et ONG leur permettant d'avoir accès aux services de base et à la scolarisation des enfants (GGGI, 2019). Ces communautés logent dans des abris très précaires composés de bâches posées sur des bambous, de tôles et de tous matériaux à portée de main. La vulnérabilité de ces familles est alimentée par les ONG qui maintiennent leur dépendance aux aides et leur attachement au site (McPherson, 2016).



Photo 12 : La décharge à l'abandon et les quartiers environnants.
Source : Photo personnelle.

À l'est du site, dans le village Damnak Thum, une route rejoint l'ancienne décharge au boulevard Samdech Monireth (voir Carte 30). Celle-ci dessert une multitude d'entrepôts industriels qui sont apparus dès 1990 lors des politiques d'exclusion des fonctions industrielles et se sont intensifiés au début du XXI^{ème} siècle (Google Earth, 2020 et Bureau des Affaires urbaines, 2007).

Juste en-dessous de cette route, se trouve un bâtiment continu le long du boulevard, accueillant des commerces et autres activités au rez-de-chaussée et des habitations aux deux étages supérieurs. Cette barre a été construite de 2005 à 2007 (Google Earth, 2020). En 2013, apparaissent les premiers terrassements, à l'arrière de celle-ci, pour recevoir la construction d'un projet de *borey* Peng Huoth The Star Eternal qui sera achevé en 2016 (Google Earth, 2020). Le *borey* est un quartier résidentiel fermé, homogénéisant l'architecture et l'urbanisme des zones urbaines, destiné aux classes émergentes aisées et étrangères (Fauveaud, 2015)

(voir Photo 12 et 13). Le quartier se structure sous la forme de compartiments chinois reflétant un système de parcellaire étroit et profond à des fins commerciales. Ce système est apparu au XX^{ème} siècle lors de la colonisation française et s'est largement développé dans les années 1980 (Fauveaud, 2015). Nous développerons plus précisément l'organisation des quartiers résidentiels fermés dans le second cas d'étude.



Photo 13 : Construction de compartiments chinois dans le Borey The Star Eternal.
Source : Photo personnelle.



Photo 14 : Mur d'enceinte du borey le long de quartiers informels.
Source : Photo personnelle.

Il existe actuellement une fragmentation socio-spatiale importante dans le site. Les communautés précaires vivent le long des murs s'élevant tout autour du borey créant de nombreuses tensions sociales. L'implantation des résidences fermées fait apparaître une barrière physique traduisant une exclusion tant sociale que spatiale dans le tissu urbain. Le contraste des conditions de vie au sein d'un même village est marquant, étant donné l'environnement de qualité dont bénéficient les résidents du borey en opposition avec les communautés qui vivent au pied de l'ancienne décharge et à proximité des industries (voir Carte 30 et Photo 15).

Il en découle des typologies architecturales très différentes allant de l'abri très précaire, de toile et de bois, jusqu'aux villas implantées de manière uniforme dans les résidences fermées (voir Photo 13, 15 et 16). Le paysage hétérogène du site se traduit par la présence d'anciennes et nouvelles constructions qui s'implantent côte à côte sans aucune réglementations architecturales et d'utilisation des sols. Les styles architecturaux et les hauteurs de bâtis sont très divers sur le site. Le présent travail ne se consacrera pas en une analyse typologique de ces bâtiments, mais insiste sur l'hétérogénéité du bâti qui génère un tissu fragmenté et une lecture floue du cadre urbain (Clerc & Rachmuhl, 2009) (voir Photo 6, 8, 10 et 11).



Photo 15 : Communautés précaires non loin du Borey The Star Eternal. Source : Photo personnelle.



Photo 16 : Communautés précaires le long du canal à côté de l'ancienne station d'épuration. Source : Photo personnelle.

3.1.3. Les tendances futures de son développement

L'absence de planification stratégique pour les villages des quartiers Boeng Tumpun et Stueng Mean Chey a de nombreux impacts négatifs sur leur développement. De plus, son environnement instable ne permet pas d'attirer des investissements suffisants pour financer, entre autres, la restauration d'infrastructures et la construction de logements abordables dans l'optique d'améliorer les conditions de vie des habitants. Le site se densifie mais toujours sans aucune prise en compte des impacts et de leur durabilité.

Cependant, la zone étudiée tend à se privatiser pour les classes plus aisées étant donné la hausse de la spéculation foncière du district Meanchey. Les communautés pauvres sont, elles, sous la menace constante d'expropriation. Les données de prix du foncier à l'échelle des villages ne sont pas disponibles, néanmoins nous pouvons émettre des hypothèses quant à leur devenir au regard du développement actuel à l'échelle du district.

Le début des années 2000 a marqué un tournant dans l'économie des quartiers avec l'émergence d'industries et d'investissements internationaux (Realestate, 2020a). Nous avons vu, antérieurement, que des projets planifiés de plus grande ampleur voient le jour dans les zones suburbaines de la ville. ING City est l'une des nouvelles villes satellites (voir le point 3.1.1.) qui se développe à la frontière de la zone étudiée (voir Photo 17 et 18). Des projets d'une telle ampleur doivent être dans un environnement qualitatif et durable pour attirer des investisseurs. Pour cela, de nombreuses améliorations ont été effectuées, en 2017 particulièrement, sur les infrastructures routières et de drainage aux alentours du site, contribuant largement à la hausse des prix des terrains (Construction Property, 2018 et Halim, 2017). D'après le Khmer Times, les prix immobiliers et fonciers ont augmenté de 5,6% de 2016 à 2017 sur la même période de janvier à mars (Khmer Times, 2017). Un article du Phnom Penh Post de 2017 expose cette augmentation de prix dans le quartier de Stung Mean Chey, du côté du Boulevard Samdech Monireth récemment amélioré à cette période. Les prix varient ainsi de 1 450 à 4 470 dollars le mètre carré (Halim, 2017).



Photo 17 : Développement du projet ING City au nord du Boeng Tompun, à proximité de Hun Sen Boulevard. Source : Photo personnelle.



Photo 18 : Développement immobilier de la futur ville satellite, ING City. Source : Photo personnelle.

Actuellement, cette croissance menace les communautés préexistantes de devoir, un jour, déménager au profit du développement plus durable du territoire. Seulement, le manque de transparence de ces grands projets immobiliers ne permet pas d'avoir une vision prospective pour le territoire et ses occupants. Les faiblesses institutionnelles rendent d'autant plus compliquées les démarches tant opérationnelles que juridiques. Nous pouvons citer un article de The Cambodia Daily qui dénonce le manque de coordination et de communication entre les acteurs concernés. Dès lors, les tensions et les conflits s'intensifient face aux incompréhensions de la population qui demeure dans une situation de vulnérabilité et d'incertitude quotidienne (Len, 2017).

Pour compléter l'analyse des dynamiques d'urbanisation dans la capitale, nous allons à présent nous concentrer sur l'étude d'une des villes satellites développées à Phnom Penh.

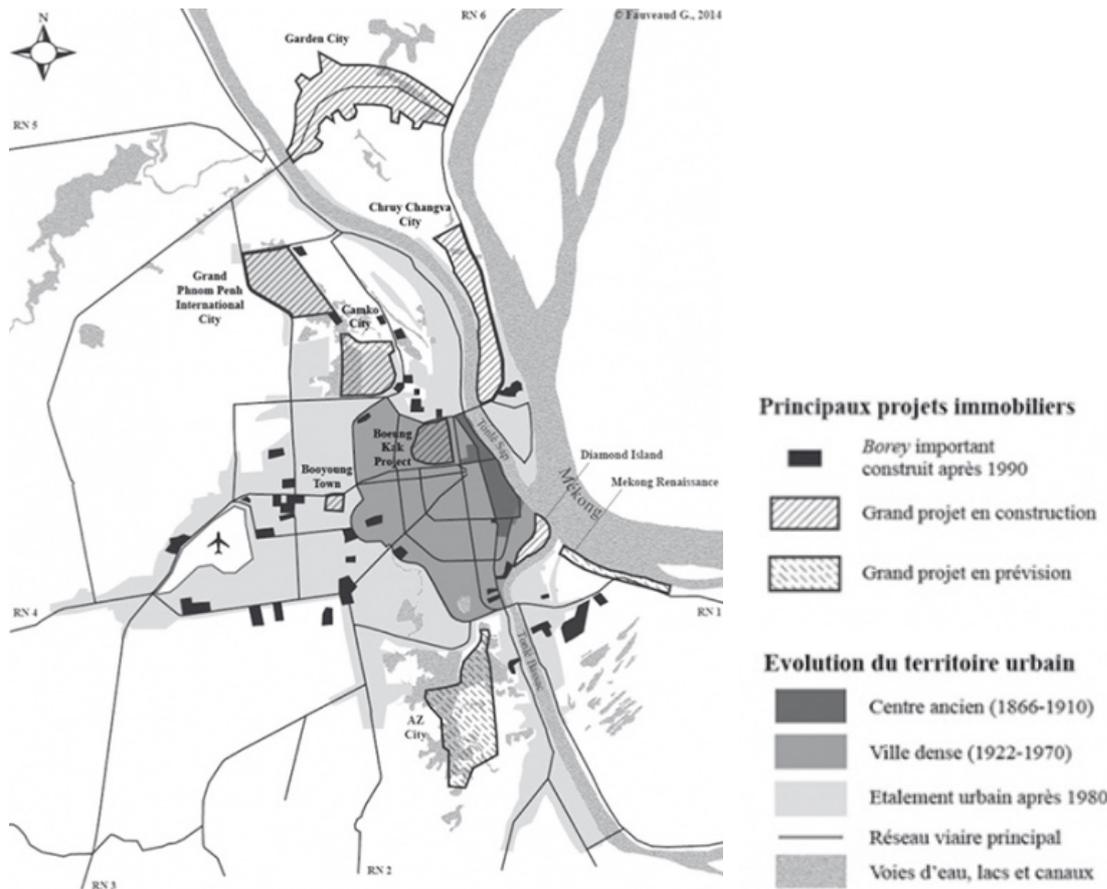
3.2. Analyse du Borey Peng Huoth The Star Platinum dans le quartier de Nirouth.

3.2.1. Le développement des *borey* à l'échelle de la ville.

Depuis les années 1990, des processus de métropolisation deviennent de plus en plus importants en raison des aides au développement et de l'influence croissante des acteurs régionaux et internationaux sur les politiques et l'économie. Suite à l'ouverture de l'économie nationale, les afflux de capitaux ont bénéficié au secteur de l'immobilier, vu comme un secteur économique stratégique pour la population. Au cours des années 2000, celui-ci est devenu un réel levier économique pour Phnom Penh et une partie de sa population. Suite à l'apparition d'une spéculation foncière importante dans les marchés immobiliers, ceux-ci ont connu une réorganisation. Le centre et ses périphéries sont ainsi investis par de nouveaux projets de grande ampleur, avec notamment la construction de résidences privées (Fauveaud, 2015) (voir Carte 31).

Ces résidences sont devenues rapidement une référence des nouveaux modes de productions immobilières portés par les influences régionales et internationales. La multiplication des projets de *borey*⁴⁰ marque une évolution des pratiques de fabrication urbaine. Celle-ci se traduit par une homogénéisation des espaces de vie urbains constitués de multiples villas, où le système de compartiments chinois se voit modernisé. Cette nouvelle production urbaine est renforcée par la demande croissante en logements de nombreux expatriés et population locale de classes moyenne et aisée. Au départ, concentrée dans le centre urbain, cette population grandissante amorce l'apparition des premiers investissements de promoteurs locaux dans les zones périphériques le long des grands axes de circulation (Fauveaud, 2015). L'urbanisation rapide des périphéries se fait alors au détriment des zones agricoles mais aussi des *boengs*, qui sont progressivement recouverts. De plus, ces projets menacent l'équilibre des systèmes hydrauliques, notamment lors d'implantations de ceux-ci dans des zones de crues des fleuves (Apur & DGRI Ville de Paris, 2017). De plus, les processus engagés pour acquérir ces zones foncières sont très souvent critiqués suite aux nombreuses évictions des communautés préexistantes et de leur exclusion dues à la privatisation de ce mode de production urbaine (Shatkin dans Fauveaud, 2016).

⁴⁰ « La réunion de plus d'une dizaine de compartiments chinois environ au sein d'un espace résidentiel délimité spatialement et construit à l'initiative d'un promoteur est appelée, principalement à Phnom Penh, un *borey*. » (Fauveaud, 2015, p. 265).



Carte 31 : Les principaux projets résidentiels de Phnom Penh après 1990. Source : Bureau des affaires urbaines de la Municipalité de Phnom Penh, dans Fauveaud, 2015.

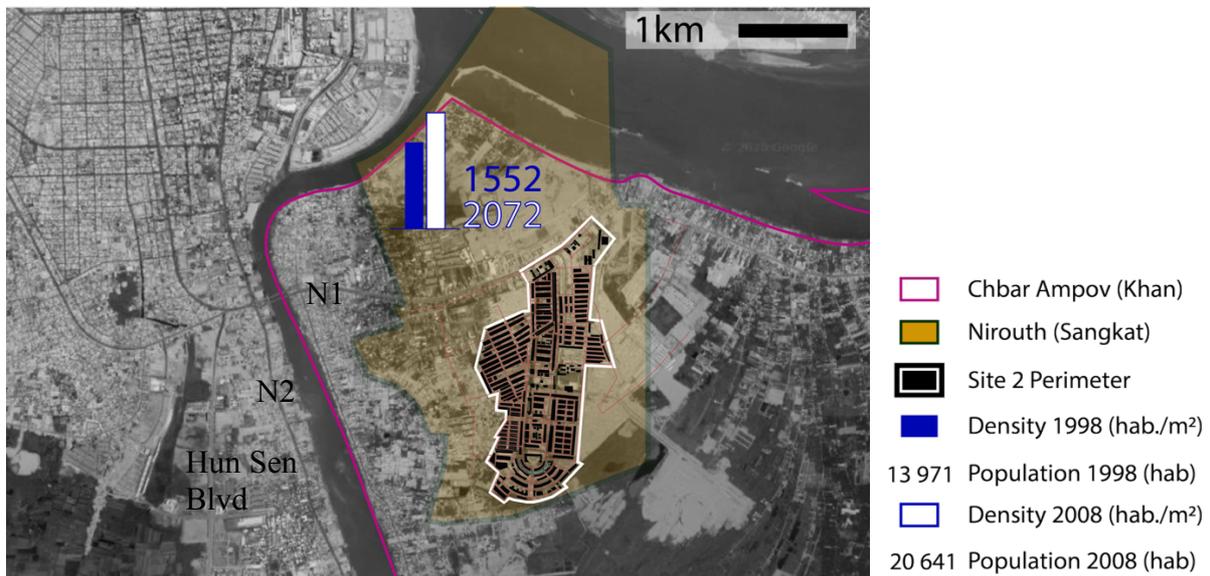
À partir de 2011, la production de *borey* connaît un nouveau cadre légal précisant les bonnes pratiques associées à l'aménagement des espaces et la gestion des biens immobiliers. La standardisation de ces quartiers est à l'origine d'une collaboration établie « entre les échelons locaux de l'administration territoriale, la Municipalité de Phnom Penh, les promoteurs et des acteurs du développement » (Fauveaud, 2015, p. 269). Celle-ci a amplifié leur construction prenant de plus en plus d'ampleur sur le territoire, engendrant l'apparition de villes satellites. Le terme « *borey* » désigne, par conséquent, aujourd'hui, un ensemble plus vaste, approuvé par le gouvernement cambodgien, regroupant les zones résidentielles plus modestes et les grandes villes satellites qui viennent restructurer le territoire. Une estimation évalue le nombre de projets de *borey*, en 2015, à près de 100 dont 90% se trouvent en périphérie (Fauveaud, 2015).

Depuis lors, ces cités se sont diversifiées pour être compétitives sur le marché immobilier. Celui-ci est de plus en plus concurrentiel face à l'arrivée croissante d'acteurs locaux et étrangers et la multiplication rapide des offres (Fauveaud, 2015). Leur particularité s'établit selon les visions urbanistiques et architecturales apportées par les promoteurs immobiliers. Ils peuvent se différencier notamment à travers la quantité et la qualité des équipements et services proposés. La mixité de ces derniers tend vers de nouveaux modes de vie plus modernes et de nouvelles pratiques socio-économiques inscrites dans des dynamiques de métropolisation et d'internationalisation (Fauveaud, 2015 et Leaf dans Fauveaud, 2016).

Borey Peng Huoth Group est l'une des sociétés de développement immobilier qui a su se démarquer dans la capitale. Fondée en 2005, la société a développé différents projets de *borey* dans la ville avec la volonté grandissante de croître et d'innover constamment. Leurs réalisations s'étendent à la construction de logements haut de gamme, à une multitude de commerces et d'équipements de loisirs à l'intérieur de chaque quartier résidentiel (Borey Peng Huoth, 2018). Borey Peng Huoth Group a su développer des outils de communication pour attirer leur marché cible en promouvant des résidences aux « conceptions sophistiquées et à la mode en utilisant des matériaux de construction modernes et de haute qualité » (Peng Huoth Group, 2020). Leur marché cible comprend la population cambodgienne aux revenus intermédiaires et élevés pour acheter ou louer des biens immobiliers. Les expatriés peuvent notamment y habiter mais seulement par le biais d'une location suite aux lois sur la propriété foncière (Knight Frank, 2020).

3.2.2. Analyse du développement urbanistique et architectural du Borey Peng Huoth The Star Platinum.

Le *borey* étudié se situe dans le Khan Chbar Ampov et plus précisément dans le quartier Nirouth. Le projet résidentiel est implanté le long de la nationale 1, à 2,5 kilomètres du pont Monivong, datant de 1932 (Sereypagna & Mcgrath, 2014, Google Maps, 2020). Sa situation est stratégique grâce à sa proximité avec le centre-ville et les axes routiers importants tels que la nationale 1 en direction du centre, la nationale 2 et parallèlement le Boulevard Hun Sen qui partent en direction du sud (voir Carte 32).



Carte 32 : Localisation du *borey* The Star Platinum et densité de population du quartier Nirouth.

Source : Production personnelle, à partir des données de population en 1998 : NIS, 1998 et Open Development Cambodia, 2020 et 2008 : Open Development Cambodia, 2020 (Fond de plan : Google maps, 2020).

Nous pouvons observer sur la carte ci-dessus que les densités de population du quartier en 1998 et en 2008 restent très faibles. Contrairement aux villages étudiés précédemment dans le Khan Meanchey où les densités sont très fortes. Ceci s'explique par le fait que ces villages à l'ouest ont été urbanisés plus tôt et plus rapidement qu'au Khan Chbar Ampov. De plus, ce dernier présentait majoritairement des surfaces agricoles, de rizières et de zones humides (voir Vue satellite 4 et 5).



Vue satellite 4 : Le district Chbar Ampov le 03/02/2003. Source : Google Earth, 2020.

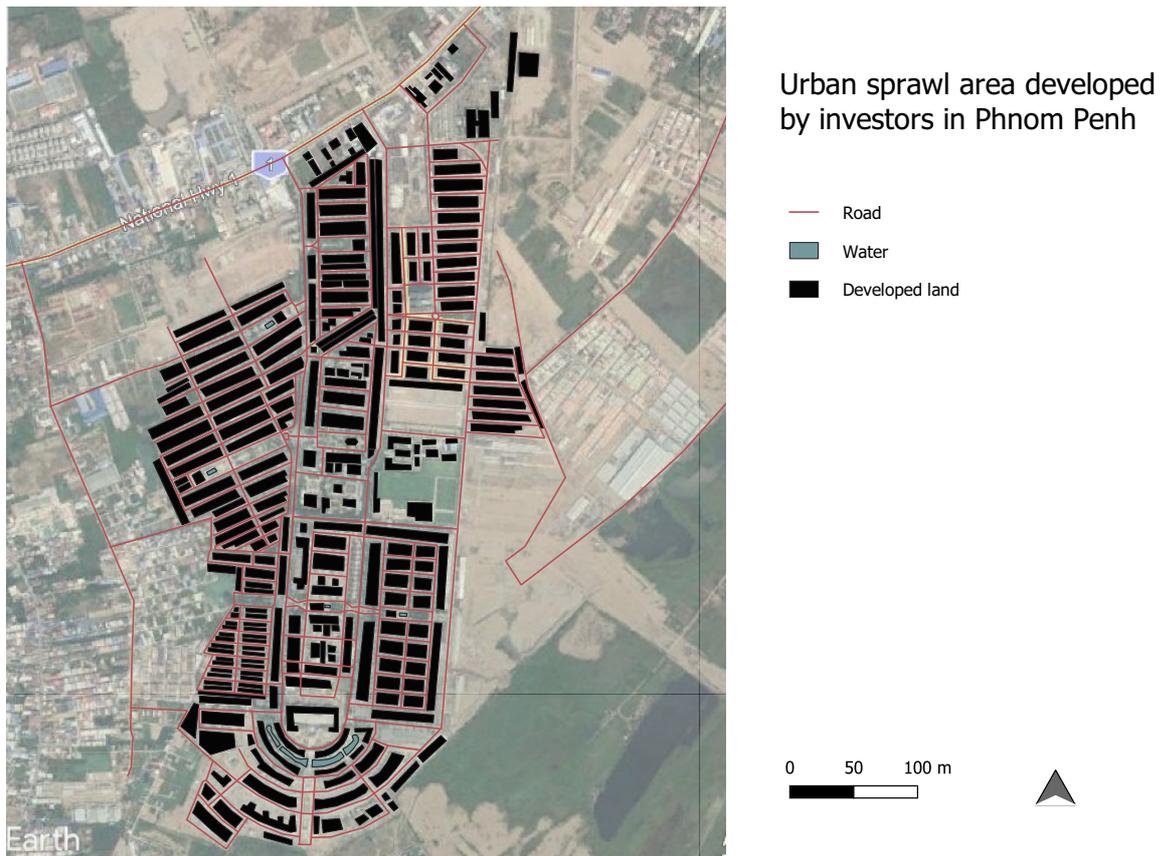


Vue satellite 5 : Le district Chbar Ampov le 17/02/2010. Source : Google Earth, 2020.

Le projet du *borey* de Peng Huoth est apparu seulement aux alentours de 2010 avec les premiers terrassements du projet (voir Vue satellite 5) (Google Earth, 2020). Nous pouvons en déduire une augmentation de la densité de population sur le territoire à l'achèvement du projet et dans le futur, en raison des dynamiques actuelles d'urbanisation. Seulement celle-ci ne représentera pas les hautes densités des villages à Meanchey étant donné la planification de l'espace du *borey* qui prévoit de grandes villas luxueuses pour sa clientèle et des espaces de loisirs et de divertissements à contrario des quartiers non planifiés qui se développent de manière très dense avec très peu de moyen (voir Carte 29).

Le *borey* étudié présente une superficie d'environ 200 hectares. Ayant acquis peu à peu plus de terrain, le promoteur estime que le projet occupera près de 300 hectares une fois terminé (Knight Frank, 2020).

La construction du projet s'est déroulée suivant différentes phases. Les premières constructions, en 2012, ont été implantées au niveau de la nationale 1 et se sont étendues progressivement vers le sud avec le recouvrement des *boengs* existants (Google Earth, 2020). La majorité des quartiers résidentiels, les « *sous-boreys* », sont aujourd'hui achevés mais d'autres sont en voie de construction sur les terres nouvellement acquises (Cambodge Mag, 2017).



Carte 33 : Développement urbain du borey The Star Platinum. Source : Production personnelle (Fond de plan : Google Maps, 2020).

Le projet s’insère dans le tissu urbain existant en s’implantant sur des terrains vacants de toutes habitations. Bien qu’il n’apparaît pas avoir eu d’évictions de la population, celle-ci se retrouve, aujourd’hui, aux pieds du mur d’enceinte de ce nouveau complexe où la misère et la pauvreté sont exclues. Cette limite physique est rendue essentielle pour garantir un cadre de vie « tranquille, propre et sécurisé », recherché par les résidents du *borey* (Apur & DGRI Ville de Paris, 2017, p. 9 et Penh Huoth Group, 2020). Ces derniers sont, de cette façon, moins exposés aux externalités négatives, liées à la croissance urbaine de la capitale, tels que les problèmes de trafic et de pollution tant sonore qu’environnementale (air et eaux).

Cette déconnexion avec la ville et la population est d’autant plus accentuée à travers le système « en raquette » associé au réseau viaire principal des *boreys*. En effet, celui-ci se caractérise par une unique entrée à l’apparence monumentale, présente sur le site au niveau de la nationale 1 (voir Carte 33 et Photo 19). Celle-ci permet un meilleur contrôle, effectué par des gardiens, sur les flux automobiles entrants et sortants dans le complexe (DRAC-STAP Basse-Normandie, 2013). Seulement, ce dispositif engendre des problèmes de congestion sur la nationale 1 en concentrant tout le flux à un endroit. Ce système rend compte de l’importance accordée à la sécurité des résidents, prévalant sur l’intégration du projet dans le tissu urbain existant.

Cette structure de voirie impose, notamment, un usage exclusif dédié à la circulation automobile. En effet, elle tend vers un zonage monofonctionnel qui ne favorise pas l'usage des modes doux (marche, vélo) (Petitet, 2013). Nous pouvons souligner l'absence de transports collectifs sur l'entièreté du site et le manque d'appropriation des infrastructures piétonnes, hormis au niveau des espaces publics.



Photo 19 : Entrée monumentale et surveillée d'un des *boreys* de The Star Platinum. Source : Photo personnelle.



Photo 20 : Rue résidentielle plantée dédiée à la voiture. Source : Photo personnelle.

Les espaces publics sont, quant à eux, majoritairement cantonnés à l'entrée de chaque *borey* (voir Carte 33). Ces derniers sont de grandes tailles permettant d'accueillir en un seul espace tous les résidents d'un quartier. De nouveaux modes de vie sont ainsi imposés par une planification fragmentée, où les zones exclusivement résidentielles sont dénuées de toute convivialité. Ce regroupement monofonctionnel met en lumière les faiblesses de ce processus de production urbaine redéfinissant les pratiques associées à la vie en collectivité. Nous pouvons également souligner le caractère figé des *boreys* dans la planification territoriale ne laissant que très peu de possibilités d'intervention face aux possibles évolutions sociales et problématiques environnementales (Petitet, 2013).

Aujourd'hui, son développement, grandissant dans la capitale, répond aux besoins actuels tels que le maintien de la croissance économique et la demande croissante en logement. Cette dernière s'explique par l'émergence des classes moyennes et aisées, due à l'augmentation du niveau de vie de la population de Phnom Penh d'une part et à l'arrivée d'une population étrangère d'autre part (Apur & DGRI Ville de Paris, 2017).

Le projet a dû se doter de divers équipements pour se démarquer et être compétitif face à la concurrence. Ainsi, le développeur Peng Huoth a inclus dans le programme du *borey* une école internationale, un projet de condominium et la construction PH Eco Mall. Ce dernier est un centre commercial s'implantant sur près de 6 hectares à proximité de la nationale 1 et est actuellement en construction pour un montant de 200 millions de dollars (Cambodge Mag, 2018b et Knight Frank, 2020). Le développement de ce type d'infrastructure illustre très

nettement la présence d'une mono-fonctionnalité spatiale au détriment des petits commerces qui font vivre les quartiers résidentiels à toute heure.

Nous remarquons, notamment, la part importante des références internationales en termes de fonctions dans le développement du *borey*. Celles-ci incitent à de nouveaux modes de vie décrits comme « branchés » ou encore « à la mode » d'après les développeurs (Peng Huoth Group, 2020). De manière générale, nous apercevons l'influence grandissante des pays développés sur ceux en voie de développement. La quête de réussite se fait alors au regard du développement de ces pays à l'innovation technologique constante et aux services et équipements conduisant à la (sur)consommation.

Afin d'illustrer ces propos, nous pouvons citer l'une des phases actuelles du Borey Peng Huoth The Star Platinum, l'Euro Ville (Photo 19 et 20). Lancée en 2017, ce quartier s'étend sur environ 20 hectares et visent à recréer 500 maisons et un Euro Park constitué d'infrastructures de loisirs, de culture et de shopping (Realestate, 2020b). Dans un contexte d'internationalisation croissant, le projet a été réalisé suivant l'idée de parc à thème, explorant ainsi les différentes architectures européennes.



Photo 21 : Visualisation 3D du projet Euro City en vue aérienne. Source : Borey Peng Huoth, 2018.



Photo 22 : Euro Park. Source : Photo personnelle.

Ces tendances à l'homogénéisation des espaces urbains et des bâtiments se sont particulièrement reflétées dans l'architecture des biens immobiliers proposés dans le *borey* étudié. Ce constat peut être généralisé à l'échelle régionale de l'Asie du sud-est où les modèles urbanistiques et architecturaux occidentaux ont une influence croissante depuis les années 1980 (Dick & Rimmer dans Fauveaud, 2015).

En ce qui concerne les typologies de construction, nous pouvons observer des édifices de tailles et formes variées. Les deux types de bâtiments les plus cossus sont les villas simples et doubles. Les premières représentent un luxueux logement, tandis que les secondes, sous l'apparence d'un seul imposant bâtiment, contiennent en réalité deux logements (voir Photo 21 et 22). Chacun de ceux-ci dispose ainsi de sa propre entrée et garage, ainsi que d'un jardin individuel.



Photo 23 : Villa simple. Source : Photo personnelle.



Photo 24 : Villa double. Source : Photo personnelle.

Ces villas affichent un style faisant miroiter l'idée d'une esthétique classique occidentale - avec frontons, colonnes, balustrades sculptées, etc.- et dès lors l'idée d'un certain niveau de vie (voir Photo 21). Le promoteur met néanmoins en avant dans ses descriptifs le fait qu'il s'agisse de bâtiments en phase avec la culture khmère. Ceci dit, l'agencement de ces villas, leur fonctionnement et le mode de vie qu'elles imposent, semblent peu correspondre aux logements traditionnels de Phnom Penh, notamment en ce qui concerne le rapport aux espaces extérieurs. En effet, alors que des générations de Phnompenhois trouvèrent des systèmes d'adaptation au climat local, ces villas, complètement isolées de l'extérieur, recourent à des techniques énergivores, telle la climatisation.

Une autre typologie concerne ce qui s'apparente à des barres, appelés compartiments. Nous pouvons observer que nombre d'entre elles arborent des espaces couverts au rez-de-chaussée. Ceux-ci sont laissés à l'appropriation des occupants, servant à y garer une voiture, à y entreposer des vélos, ou bien à y placer quelques plantes.



Photo 25 : Compartiment dans un des boreys. Source : Photo personnelle.



Photo 26 : Rez-de-chaussée des compartiments. Source : Photo personnelle.

Enfin, des immeubles plus imposants comportent un rez-de-chaussée entièrement dédié aux commerces, lesquels sont surmontés de logements. L'architecture de ces bâtiments est plutôt variée, allant d'un style faisant également référence à l'architecture classique, à une apparence plus contemporaine.



Photo 27 : Longue avenue commerciale et grand axe de circulation du projet The Star Platinum. Source : Photo personnelle.



Photo 28 : Envahissement des trottoirs par les commerces et véhicules. Source : Photo personnelle.

Les prix peuvent fluctuer de 110 000\$, représentant un logement au rez-de-chaussée dans un compartiment situé dans un borey « de moyenne gamme », à 1 million de dollars pour les plus grandes villas implantés dans un borey « haute gamme » (Apur & DGRI Ville de Paris, 2017, p. 9).

Il est important de souligner que ces grands projets urbains, formant aujourd'hui les nouvelles villes satellites de Phnom Penh, sont des modèles édifiants « de la privatisation urbanistique, de l'opacité économique et de la violence sociale engendrées » par leur construction (Fauveaud, 2016, p. 9). Elles révèlent l'existence d'une collaboration étroite entre l'Etat, les sociétés privées cambodgiennes et celles étrangères où les intérêts publics et privés se rencontrent. Cette production urbaine occasionne des processus à caractère trop souvent illégaux à travers la corruption, la spéculation ou encore la vente des terrains du domaine public (Fauveaud, 2016). Nous pouvons mentionner les conflits provoqués par la construction des biens immobiliers des développeurs Peng Huoth sur des terres appartenant, d'après des partisans bouddhiques, à la pagode Wat Kohbodhivong. Des réclamations pour la restitution des terres se sont faites à coup de marteau sur les bâtiments en cours de construction. Les manifestants dénoncent la faiblesse des autorités qui ont vendu illégalement des terres sacrées et l'absence de négociations possibles entre les différentes parties. Ce conflit montre l'absence d'intérêt des développeurs à tenir compte de leur impact sur la population, ce qui, malheureusement, paraît être soutenu par les autorités du district qui ignorent les requêtes de la population. Dans cette affaire, la mairie a déclaré ne pas vouloir faire suite à ces demandes qu'elle conçoit comme « déraisonnables » et juge la conduite des moines inacceptable moralement (Khmer Times, 2014).

Ainsi, nous pouvons nous questionner quant au développement futur de la capitale qui repose actuellement sur l'émergence de villes satellites dans les zones périurbaines de la ville. Nous avons pu mettre en évidence les problématiques internes aux *boreys*, où l'identité de la culture cambodgienne et les modes de vie des habitants se perdent dans les mécanismes de métropolisation et d'internationalisation. Bien qu'une planification des projets de *boreys* soit établie, celle-ci ne tient pas compte de leur intégration dans le contexte environnant, renforçant les inégalités entre les habitants et les problématiques environnementales. Même si ce processus permet l'amélioration d'infrastructures urbaines, ceci se fait au détriment des communautés urbaines pauvres qui finissent par être exclues pour laisser place aux populations étrangères et aisées. Ce processus de fabrication urbaine amplifie ainsi la fragmentation du territoire à l'échelle de la ville et tend dans le futur à le figer. En effet, l'urbanisme des *boreys* a émergé pour répondre à des besoins immédiats ne permettant aucune évolution spatiale possible. Seulement, les besoins sociaux ne cessent d'évoluer et les problématiques environnementales arrivent à un point de non-retour.

Conclusion

À l'époque où Phnom Penh était dirigée par un roi, la religion bouddhiste et la nature forgeaient les bases du développement de la ville. La rivière était la source naturelle et principale, fournissant aux habitants dépendant surtout de la pêche, l'essentiel de leur nourriture. Ainsi, le long des rivières était un endroit stratégique pour y vivre (Sereypagna & Mcgrath, 2014).

La période coloniale, sous protectorat français, a séparé la ville et sa gouvernance en trois quartiers : français, chinois et khmer. Chacun d'eux avait une forme urbaine, des fonctions, des constructions propres répondant à la nouvelle politique menée. La création de boulevards à travers la construction de digues, protégeant la ville des risques d'inondation, et le système de tracés géométriques sur le territoire, ont permis de garantir une certaine homogénéité urbaine en contraste avec la diversité des hauteurs et typologies des constructions (Sereypagna & Mcgrath, 2014).

À la fin du protectorat français, l'urbanisme de la ville a associé la construction nationale à la construction de la ville. La modernisation de la ville s'est reflétée à travers le développement de nombreuses infrastructures et de techniques innovantes mêlant les concepts de l'urbanisme et de l'architecture coloniale à ceux hérités de la société khmère (Sereypagna & Mcgrath, 2014).

Suite à la période d'après-guerre, la capitale a connu à nouveau un regain de la croissance économique grâce à un boom dans le secteur de la construction, en 2000, qui a engendré la privatisation de nombreux terrains publics et bâtiments. La croissance rapide de son économie et de sa démographie va entraîner l'urbanisation massive du territoire. Seulement, cette croissance s'est développée sur des bases institutionnelles et urbanistiques affaiblies et dépendantes, ancrées dans un contexte de mondialisation. Face au rythme effréné de celle-ci, certaines tensions et problématiques urbaines sont apparues.

La fragmentation institutionnelle et le manque de capacités techniques et financières ne permettent pas de répondre proportionnellement aux besoins de la population urbaine croissante. De nombreuses stratégies urbanistiques ont été élaborées. Cependant, peu d'entre elles ont été opérationnalisées. Les autorités locales, affaiblies et désemparées, se reposent sur la présence des investissements privés et étrangers qui prennent, aujourd'hui, une place prépondérante dans le développement des pôles urbains. Leur présence est d'autant plus importante à Phnom Penh au vu de sa position stratégique et privilégiée, de son statut de capitale et de la demande croissante en infrastructures et logements. L'urbanisation rapide de la ville est ainsi à questionner en parallèle avec son rôle pour entrer dans l'économie mondiale (World Bank Group, 2017).

De plus, la spéculation foncière et le manque de contrôles face aux opérations illégales réduisent la manœuvre des institutions politiques. Ces dernières se voient contraintes d'opter en faveur des opportunités présentant des réponses immédiates aux besoins croissants de la

population urbaine. Ces choix se font aujourd'hui au détriment d'un développement durable et inclusif ayant des répercussions sur une majorité de la population locale et son environnement.

Influencés par les mécanismes d'internationalisation et de métropolisation, les modes de production urbaine reflètent aujourd'hui « un urbanisme globalisé, normalisé et imposé » transformant les modes de vie des Phnompenhois et le paysage de la ville (Fauveaud, 2016, p. 13). Ainsi, le XXI^{ème} siècle marque la naissance d'un nouvel esthétisme dans les nouvelles constructions occasionnant le déclin du patrimoine bâti (Vann dans Bord, 2014).

Phnom Penh se trouve dans un tournant critique de son urbanisation. La fragmentation spatiale, économique et sociale du territoire est renforcée par l'absence d'une gouvernance adaptée entre tous les acteurs impliqués dans le processus de fabrication urbaine. En effet, leurs intérêts divergent et les faiblesses institutionnelles ne laissent que peu de place à la négociation et entraînent des logiques de production fondées sur des pratiques urbanistiques informelles institutionnalisées. La négligence des aspects sociaux et environnementaux et les phénomènes d'exclusion, soutenus par les nouveaux processus de fabrication urbaine, tels que les villes satellites, vont à l'encontre d'une planification stratégique et prospective du territoire, pourtant indispensable au développement durable de la ville.

Aujourd'hui, la ville tend à s'enfermer dans un modèle de croissance non durable. Il est important que les politiques se rendent compte que les stratégies de développement axées sur la croissance économique rendent vulnérable et instable le développement de la ville. En effet, si nous prenons pour exemple la situation de l'épidémie Covid-19, le pays a été fortement touché, prévoyant le déclin de sa croissance économique de 7 à 2,5% pour 2020. Les secteurs qui constituaient les moteurs tels que le tourisme et la construction ont été fragilisés. De plus, il a été identifié un ralentissement soudain des investissements directs étrangers, provenant pour 40% de Chine (Motin, 2020).

L'économie et les dynamiques urbaines de Phnom Penh se sont fondées sur des bases précaires qui ne permettent pas à la ville de se développer sur le long terme. Pour cela, l'urbanisme de la capitale doit retrouver de la cohérence avec son environnement en intégrant dans la planification urbaine des aspects d'inclusion économique, spatiale et sociale pour permettre un développement durable et égalitaire du territoire. Ainsi, il sera nécessaire de diversifier les offres en matière d'accès au sol pour répondre aux besoins de la diversité des ménages urbains. Ceci sera permis par la précision du plan directeur de la ville concernant l'utilisation détaillée des terres. Des politiques doivent être menées pour permettre une densification et une régularisation des quartiers pauvres, tout en préservant les réserves foncières publiques, prisées par les investisseurs privés qui compromettent les politiques en faveur de logements à bas revenus (Bureau des Affaires urbaines, 2007).

Cette étude ne prétend pas l'exhaustivité sur l'étendue du sujet des dynamiques d'urbanisation à Phnom Penh. Il apparaît indispensable, à l'heure actuelle et afin de fournir des solutions pour le développement de la ville, de réaliser des études plus détaillées et transdisciplinaires.

Elles aideraient à mieux comprendre les rapports de pouvoir entre les acteurs qui conditionnent la production de la ville (Ward et al., dans Fauveaud, 2016). De plus, des analyses comparatives permettraient de tirer des leçons sur les expériences d'urbanisation similaires et développées dans des villes à croissance rapide de l'Asie du Sud-Est telles que Hanoï.

Bibliographie

- Apur, & DGRI Ville de Paris. (2017). *Coopération décentralisée Paris-Phnom Penh, 2016-2018 – Appui institutionnel et accompagnement à un développement urbain maîtrisé*. 24. https://www.apur.org/sites/default/files/documents/cooperation_paris_phnom_penh_2016-2018.pdf
- Banque Mondiale. (2019). *Agriculture, valeur ajoutée (% du PIB)—Afghanistan, Albanie, Cambodge*. <https://donnees.banquemondiale.org/indicateur/NV.AGR.TOTL.ZS?locations=AF-AL-KH>
- Banque Mondiale. (2019). *Croissance du PIB (% annuel)—Cambodge*. <https://donnees.banquemondiale.org/indicateur/NY.GDP.MKTP.KD.ZG?locations=KH>
- Banque Mondiale. (2019). *Industrie, valeur ajoutée (% du PIB)—Cambodge*. <https://donnees.banquemondiale.org/indicateur/NV.IND.TOTL.ZS?locations=KH>
- Banque Mondiale. (2019). *Ratio de la population pauvre en fonction du seuil de pauvreté national (% de la population)—Cambodge*. <https://donnees.banquemondiale.org/indicateur/SI.POV.NAHC?locations=KH>
- Baulieux, J., & Sieng, P. (2019, 4 Mars). *Investir au Cambodge : Guide Pratique*. Investir au Cambodge. <http://investiraucambodge.jimdofree.com/>
- BMJ. (2018). *IDPoor: A poverty identification programme that enables collaboration across sectors for maternal and child health in Cambodia | The BMJ*. <https://www.bmj.com/content/363/bmj.k4698>
- BNP Paribas. (2020). *Les investissements au Cambodge*. <https://www.tradesolutions.bnpparibas.com/fr/implanter/cambodge/investissements>
- Borey Peng Huoth. (2018). *Who We Are*. <https://boreypenghuoth.com/about-penghuoth-group/?lang=en>
- Bouoiyour, J., Hanchane, H., & Mouhoud, E. M. (2009). Investissements directs étrangers et productivité. Quelles interactions dans le cas des pays du Moyen Orient et d’Afrique du Nord ? *Revue Économique*, 60, 109–131. <https://doi.org/10.3917/reco.601.0109>
- Brasseul, J., & Lavrard-Meyer, C. (2016). Chapitre 6. Les théories du commerce international et du développement. *U*, 4e éd., 244–278.
- Brod, S. (2014). Urban Development in Cambodia. A summary. *Atlas of Cambodia*. https://www.academia.edu/7702218/Urban_Development_in_Cambodia_A_summary
- Bureau des Affaires urbaines, Municipalité de Phnom Penh. (2007). *Livre blanc du développement et de l’aménagement de Phnom Penh*.
- Cain, G. (2009, 30 Juin). *CAMBODGE. Vague d’expropriations massives à Phnom Penh*. Courrier international. <https://www.courrierinternational.com/article/2009/08/01/vague-d-expropriations-massives-a-phnom-penh>

- Cambodge Mag. (2017). *Cambodge – Habitat – Tendances : L'irrésistible attraction du Borey*. <https://www.cambodgemag.com/post/cambodge-habitat-tendances-l-irr%C3%A9sistible-attraction-du-borey>
- Cambodge Mag. (2018a). *Cambodge : Au cœur des bidonvilles de Boeng Trabek*. <https://www.cambodgemag.com/post/cambodge-au-cœur-des-bidonvilles-de-boeng-trabek>
- Cambodge Mag. (2018b). *Cambodge – Immobilier : Le groupe Borey Peng Huoth annonce un investissement de 200 millions d'euros*. <https://www.cambodgemag.com/post/cambodge-immobilier-le-groupe-borey-peng-huoth-annonce-un-investissement-de-200-millions-d>
- Cambodge Mag. (2019a). *Phnom Penh – The Ing City : Accord pour le développement de Dragon City*. <https://www.cambodgemag.com/post/phnom-penh-the-ing-city-accord-pour-le-développement-de-dragon-city>
- Cambodge Mag. (2019b). *Infrastructures – Phnom Penh : De l'espoir pour le canal de l' « eau qui pue »*. <https://www.cambodgemag.com/post/infrastructures-phnom-penh-de-l-espoir-pour-le-canal-de-l-eau-qui-pue>
- CCIFC. (2018). *Entreprendre au Cambodge*. <https://descartes-cambodge.com/wp-content/uploads/2017/07/Entreprendre-au-Cambodge-2017-2018.pdf>
- Chan, P., & Lee, M.-H. (2019). Developing Sustainable City Indicators for Cambodia through Delphi Processes of Panel Surveys. *Sustainability*, 11, 3166. <https://doi.org/10.3390/su11113166>
- Chandler, D & Overton, L. (2019). *Cambodia | History, Map, Flag, Capital, Population, Language, & Facts*. Encyclopaedia Britannica. <https://www.britannica.com/place/Cambodia>
- Clerc, V. (2010). Du formel à l'informel dans la fabrique de la ville. Politiques foncières et marchés immobiliers à Phnom Penh. *Espaces et sociétés*, n° 143(3), 63–79. doi:10.3917/esp.143.0063.
- Clerc, V., & Rachmuhl, V. (2009). *Les marchés fonciers et immobiliers des quartiers informels à Phnom Penh, Cambodge*. 179.
- Cochet, H., Ducourtieux, O., & Garambois, N. (2020). Systèmes agraires et changement climatique au Sud: Les chemins de l'adaptation. In *Systèmes agraires et changement climatique au Sud: Les chemins de l'adaptation*. Éditions Quæ. <http://books.openedition.org/quæ/21087>
- Construction Property. (2018, 15 Juin). *Meanchey District Target for Infrastructure*. <https://construction-property.com/meanchey-district-target-for-infrastructure/>
- Construction Property. (2020, 13 Avril). *Samdech Techo Hun Sen Boulevard expanded at the intersection of St. 271*. <https://www.construction-property.com/samdech-techo-hun-sen-boulevard-located-at-the-intersection-of-street-271-expanded/>

- Deligne, A. (2013). *Réseaux sociotechniques et politiques de gestion des systèmes irrigués au Cambodge* [UCL - Université Catholique de Louvain].
<https://dial.uclouvain.be/pr/boreal/object/boreal:131161>
- Dickinson, N. (2012). *Laboratoire Urbanisme Insurrectionnel: CAMBODGE | Phnom Penh*.
 Laboratoire Urbanisme Insurrectionnel.
<https://laboratoireurbanismeinsurrectionnel.blogspot.com/2012/11/cambodge-phnom-penh.html>
- Direction Générale du Trésor (2020). *Brèves de l'ASEAN semaine 18 (2020)*
<https://www.tresor.economie.gouv.fr/Articles/2020/04/30/breves-de-l-asean-semaine-18-2020>
- Direction Générale du Trésor / SE de Phnom Penh. (2019). *IDE et présence économique française au Cambodge*. <https://www.tresor.economie.gouv.fr/PagesInternationales/Pages/e2c4edc4-e929-4599-b7ce-7a2e7550a808/files/14802aac-7034-4be1-bac8-82a2c1410327>
- Direction Générale du Trésor. (2020). *Indicateurs et conjoncture—Cambodge*.
<https://www.tresor.economie.gouv.fr/Pays/KH/indicateurs-et-conjoncture>
- DRAC-STAP Basse-Normandie. (2013). *Fiche conseil lotissements*.
http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:k6r28DM9ibgJ:www.culture.gouv.fr/content/download/67222/515355/version/1/file/DRAC_STAPs_fiche_conseil_lotissements_version29_av_2013.pdf+&cd=2&hl=fr&ct=clnk&gl=be
- Ducourtieux, O., Champeaux, E., Verger-Lécuyer, C., & Wiel, F.-A. (2020). Chapitre 4 - Aléas de la crue, aménagements et politiques : Le Mékong du Cambodge au Vietnam. In H. Cochet & N. Garambois (Eds.), *Systèmes agraires et changement climatique au Sud: Les chemins de l'adaptation* (pp. 111–146). Éditions Quæ. <http://books.openedition.org/quae/21177>
- Encyclopédie de L' Agora. (2012). *Cambodge*. <http://agora.qc.ca/dossiers/Cambodge>
- Fauveaud, G. (2012). Croissance urbaine et dynamiques socio-spatiales des territoires ouvriers à Phnom Penh. *Cybergeo : European Journal of Geography*.
<https://doi.org/10.4000/cybergeo.25490>
- Fauveaud, G. (2015). Le borey, une nouvelle référence résidentielle pour Phnom Penh ? In M. Franck & T. Sanjuan (Eds.), *Territoires de l'urbain en Asie : Une nouvelle modernité ?* (pp. 261–279). CNRS Éditions. <http://books.openedition.org/editionscnrs/29026>
- Fauveaud, G. (2016). Les pratiques urbanistiques de l'ombre des acteurs institutionnels et privés: Le cas de Phnom Penh, Cambodge. *L'Espace Politique. Revue en ligne de géographie politique et de géopolitique*, 29, Article 29. <https://doi.org/10.4000/espacepolitique.3886>
- Florensa, C. (2013, Décembre). *Le pari du développement économique au Cambodge*. Redtac.
<https://redtac.org/asiedusudest/2013/12/20/le-pari-du-developpement-economique-au-cambodge/>

- Global Green Growth Institute (GGGI). (2013). *Cambodia National Strategic Plan on Green Growth 2013-2030*. Green Growth Knowledge Platform. <https://www.greengrowthknowledge.org/national-documents/cambodia-national-strategic-plan-green-growth-2013-2030>
- Global Green Growth Institute (GGGI). (2019). *PHNOM PENH SUSTAINABLE CITY PLAN 2018-2030*. https://ggi.org/site/assets/uploads/2019/06/SUBSTAINABLE-CITY-REPORT_EN_FA3.pdf
- Global Green Growth Institute (GGGI). (2020). *GGGI Cambodia—Green Urban Development Program*. <https://www.greengrowthknowledge.org/project/gggi-cambodia-green-urban-development-program>
- Goasdoue, V. (2019). *Productions et commerce agricoles au Cambodge*. <https://www.tresor.economie.gouv.fr/PagesInternationales/Pages/e0802391-cefd-4dd3-9336-b014c88af521/files/b2e058ed-8083-43e3-b80a-1b6ceb268461>
- Goldblum, C. (2012). Phnom Penh ou la métropolisation dépendante : Entre processus d'urbanisation et stratégie d'aménagement. In M. Franck & C. Taillard (Eds.), *Territoires de l'urbain en Asie du Sud-Est : Métropolisations en mode mineur* (pp. 25–73). CNRS Éditions. <http://books.openedition.org/editions-cnrs/22959>
- Gouëset, C. (2012, 15 Octobre). *Chronologie du Cambodge (1953-2012)*. L'Express.fr. https://www.lexpress.fr/actualite/monde/asie/chronologie-du-cambodge-1953-2012_496834.html
- Goulin, C. (1967). Phnom-Penh. Notes de géographie urbaine. *Les Cahiers d'Outre-Mer*, 20(77), 5–36. <https://doi.org/10.3406/caoum.1967.2430>
- Groupe Banque Mondiale. (2020a). *Taux de naissance, brut (pour 1 000 personnes)—Cambodia | Data*. <https://donnees.banquemondiale.org/indicateur/SP.DYN.CBRT.IN?locations=KH>
- Groupe Banque Mondiale. (2020b). *Taux de fécondité*. https://www.google.com/publicdata/explore?ds=d5bnppjof8f9_&met_y=sp_dyn_tfrt_in&idm=country:KHM:LAO:VNM&hl=fr&dl=fr
- Halim, H. (2017, 11 Mars). *Urban expansion branches out in every direction*. Phnom Penh Post. <https://www.phnompenhpost.com/post-property/urban-expansion-branches-out-every-direction>
- ING Holdings Co., Ltd. (2015). *Overall Project Concept*. <https://www.ing-holdings.com>
- Institut national de statistique & Ministère de la planification. (2019) *Provisional population totals*.
- International Centre for Environmental Management (ICEM). (2016). *Cambodia Green Urban Development Program, Phase 1—Phnom Penh Green City Strategic Plan*. <http://ggi.org/wp-content/uploads/2016/05/Appendix-A.pdf>

- Japan International Cooperation Agency (JICA). (2014). *The Project For Comprehensive Urban Transport Plan In Phnom Penh Capital City (PPUTMP)*.
<https://openjicareport.jica.go.jp/pdf/12245833.pdf>
- Joubert, M. (2019). *Textile : Quelles conditions de travail pour les ouvriers cambodgiens ?*. Le Petit Journal. <https://lepetitjournal.com/cambodge/comprendre-cambodge/textile-quelles-conditions-de-travail-pour-les-ouvriers-cambodgiens-258890>
- Khmer Times. (2014, 15 Juin). *Pagoda Supporters Breaks Wall at Borey Peng Huoth*.
<https://www.khmertimeskh.com/49783/pagoda-supporters-breaks-wall-at-borey-peng-huoth/>
- Khmer Times. (2017, 10 Mars). *Mean Chey district shows growth in Q1—Khmer Times*.
<https://www.khmertimeskh.com/13432/mean-chey-district-shows-growth-in-q1/>
- Khmer Times. (2019, 6 Aout). *Boeng Trabek canal to be restored*.
<https://www.khmertimeskh.com/50630948/boeng-trabek-canal-to-be-restored/>
- Klein, J.-F. (2009). À l'ombre d'Angkor Le tourisme au Cambodge. *Diasporas. Histoire et sociétés*, 14(1), 113–122.
- Knight Frank. (2020). *Borey Peng Huoth The Star Platinum | Borey in Phnom Penh | Knight Frank Cambodia*. <https://www.knightfrank.com.kh/boreys/borey-peng-huoth-the-star-platinum>
- Kunthea, M. (2009). *PHNOM PENH – Ouverture de la nouvelle décharge municipale*. Le petit journal. <https://lepetitjournal.com/cambodge/actualites/phnom-penh-ouverture-de-la-nouvelle-decharge-municipale-13859>
- Kunthea, M. (2019). *Boeng Trabek canal to be restored*. Khmer Times.
<https://www.khmertimeskh.com/630948/boeng-trabek-canal-to-be-restored/>
- Le courrier du Vietnam. (2019). *Le Cambodge lance un plan stratégique de développement national—Le Courrier du VietNam*. <https://www.lecourrier.vn/le-cambodge-lance-un-plan-strategique-de-developpement-national/636615.html>
- Le Monde. (2013, 7 Juin). *Le Cambodge interdit le révisionnisme sur les Khmers rouges*. *Le Monde.fr*. https://www.lemonde.fr/asiе-pacifique/article/2013/06/07/le-cambodge-interdit-le-revisionnisme-sur-les-khmers-rouges_3425936_3216.html
- Le Petit Journal Cambodge. (2020). *La croissance du tourisme étranger au Cambodge devrait baisser en 2020*. Le Petit Journal. <https://lepetitjournal.com/cambodge/la-croissance-du-tourisme-etranger-au-cambodge-devrait-baisser-en-2020-271608>
- Len, L. (2017, 8 Aout). *Boeng Tompun Villagers Promised Land ; Confusion Remains*. The Cambodia Daily. <https://english.cambodiadaily.com/news/boeng-tompun-villagers-promised-land-confusion-remains-133387/>
- Libourel, É. (2009). *Géopolitique de l'aménagement du territoire au Cambodge : Enjeux et impacts du nouvel aéroport international de Sihanoukville*. UFR de Géographie de l'Université Paris I – Panthéon-Sorbonne.

- Ly, V. (2020). *La décentralisation au Cambodge*. [Http://Www.Theses.Fr.
http://www.theses.fr/s82489](http://www.theses.fr/s82489)
- McPherson, P. (2016, 11 octobre). ``*Enfer sur terre*`` : le grand scandale urbain de la vie de famille vécu dans une décharge. *The Guardian*.
<https://www.theguardian.com/cities/2016/oct/11/hell-earth-great-urban-scandal-life-rubbish-dump>
- Micro World. (2020). *Contexte économique et social du Cambodge*.
<https://www.microworld.org/fr/content/contexte-%C3%A9conomique-et-social-du-s-%C3%A9n-%C3%A9gal-0>
- Ministère de la Culture & Atelier parisien d'urbanisme. (1997). *Phnom Penh développement urbain et patrimoine*.
https://50ans.apur.org/data/b4s3_home/fiche/78/02_phnom_penh_dev_urbain_patrimoine_apu139_6dac5.pdf
- Molyvann, V. (2003). *Modern Khmer Cities*. Art Media Ressources. Reyum Publishing, 112.
- Mongtoeun, Y., Vathna, S., & Irvine, K. (2008). *Storm and Dry Weather Water Quality Characteristics in the Phnom Penh Combined Sewer System*. 369–377.
- Motin, P. (2020, 1^{er} Avril). *Croissance économique au Cambodge, les prévisions en chute libre*. *Le Petit Journal*. <https://lepetitjournal.com/cambodge/croissance-economique-au-cambodge-les-previsions-en-chute-libre-277413>
- Muong, S. (2004). Avoiding Adverse Health Impacts from Contaminated Vegetables : Options for Three Wetlands in Phnom Penh, Cambodia. *Mekonginfo*, 52.
- Nations Unies. (2009, 26 Mars). *Effets de la croissance démographique sur la réalisation des OMD dans les pays les moins avancés, thème de réflexion pour la commission de la population et du développement | Couverture des réunions & communiqués de presse*.
<https://www.un.org/press/fr/2009/POP970.doc.htm#:~:text=Aujourd'hui%2C%20la%20croissance%20d%C3%A9mographique,et%20maternelle%20qui%20restent%20%C3%A9lev%C3%A9s>.
- Nations Unies. (2018). *Conseil d'administration du Programme des Nations Unies pour le développement, du Fonds des Nations Unies pour la population et du Bureau des Nations Unies pour les services d'appui aux projets*.
<https://undocs.org/pdf?symbol=fr/DP/DCP/KHM/4>
- Ngi, C., & Ulisse, S. (2015, 14 Mars). *PHNOM PENH : Les défis d'une capitale qui grandit trop vite*. *Gavroche*. <http://www.gavroche-thailande.com/actualites/societe/104071-phnom-penh-les-defis-d-une-capitale-qui-grandit-trop-vite>
- OCDE. (2013). *Placer la croissance verte au cœur du développement. Résumé à l'intention de décideurs*. <https://www.oecd.org/fr/cad/environnement-developpement/DCD%20Brochure%20FRENCH%20WEB-light.pdf>

- Open Development Cambodia. (2020). *Mean Chey District*.
<http://archive.opendevdevelopmentcambodia.net/census/?census=2008&cen=1&bound=districts&mapid=107&code=1206&tier=11>
- Ouellet, S. (2009). *L'expérience du « Land sharing » à Phnom-Penh*. Citego.
http://www.citego.org/bdf_fiche-document-955_fr.html
- Papersmart. (2020). <https://papersmart.unmeetings.org/media2/7657593/cambodia-fre-.pdf>
- Peng Huoth Group. (2020). *ABOUT US - PENG HUOTH GROUP*.
<https://penghuothgroup.com/about-us/?lang=en>
- Petit, S. (2013, 20 Mars). *Densifier l'habitat pavillonnaire : Des démarches individuelles aux projets collectifs*. Metropolitiques.Eu. <https://www.metropolitiques.eu/Densifier-l-habitat-pavillonnaire.html>
- Petitjean, O. (2009). *Le bassin du Mékong, une région menacée par les grands aménagements sur le fleuve*. Partage des eaux. <https://www.partagedeseaux.info/Le-bassin-du-Mekong-une-region-menacee-par-les-grands-amenagements-sur-le>
- Philip, B. (2018, 16 Novembre). Cambodge : Le génocide khmer rouge reconnu pour la première fois par le tribunal international. *Le Monde.fr*. https://www.lemonde.fr/asiе-pacifique/article/2018/11/16/cambodge-verdict-historique-dans-le-proces-des-derniers-chefs-khmers-rouges_5384158_3216.html
- Pierdet, C. (2008). Les infrastructures hydrauliques de Phnom Penh (Cambodge) face au risque d'inondation depuis 1979. *Environnement Urbain*, 2, 90–106.
<https://doi.org/10.7202/019223ar>
- Pierdet, C. (2010). La résilience du système hydraulique de Phnom Penh au risque des investisseurs privés. (The resiliency of Phnom Penh hydraulic system at the risk of private investors). *Bulletin de l'Association de Géographes Français*, 87(4), 534–550.
<https://doi.org/10.3406/bagf.2010.8196>
- Pierdet, C. (2011). Les investisseurs privés et la recomposition du rapport centre-périphérie à Phnom Penh (Cambodge) depuis les années 1990. *Annales de géographie*, n° 681(5), 486–508. <https://doi.org/doi:10.3917/ag.681.0486>.
- Pisei, H. (2020, 15 Avril). *Cambodia's construction sector continues to go up*.
<https://www.phnompenhpost.com/post-property/cambodias-construction-sector-continues-go>
- Realestate. (2020a). *Meanchey Location Profile—Discover Meanchey | Realestate.com.kh*.
<https://www.realestate.com.kh/phnom-penh/meanchey/>
- Realestate. (2020b). *Borey Peng Huoth : The Star Platinum Euro Ville-Nirouth | Realestate.com.kh*. <https://www.realestate.com.kh/fr/boreys/borey-peng-huoth-the-star-platinum-euro-ville/>

- Royal Government of Cambodia. (2018). « *Rectangular Strategy* » for Growth, Employment, Equity and Efficiency : Building the Foundation Toward Realizing the Cambodia Vision 2050 Phase IV of the Royal Government of Cambodia of the Sixth Legislature of the National Assembly. <http://cnv.org.kh/wp-content/uploads/2012/10/Rectangular-Strategy-Phase-IV-of-the-Royal-Government-of-Cambodia-of-the-Sixth-Legislature-of-the-National-Assembly-2018-2023.pdf>
- Sénat. (2007). *Le Cambodge à l'entrée du 21e siècle*. <https://www.senat.fr/ga/ga75/ga752.html>
- Sereypagna, P., & Mcgrath, B. (2014). Genealogy of Urban Form Phnom Penh. *CreateSpace Independent Publishing Platform*.
https://www.academia.edu/30868641/Genealogy_of_Urban_Form_Phnom_Penh
- Sophie C. (2020). *Article : L'histoire du Cambodge... Résilience Enfants d'Asie (REA)*.
<https://www.resilienceenfantsdasie.org/articles/13094-article-l-histoire-du-cambodge>
- Spencer, J. E., Karnoouh, M., & Taillard, C. (1974). La maîtrise de l'eau en Asie du Sud-Est. *Études Rurales*, 53-54-55-56, 73-94. JSTOR.
- Srun, S. (2018). *Intégration économique, investissement direct étranger et compétitivité du Cambodge*. 233.
- Transparency International. (2020). *Cambodia*.
<https://www.transparency.org/en/countries/cambodia>
- Vallée, V. (2019). *Cintri perd le monopole du ramassage des ordures à Phnom Penh*. Le Petit Journal. https://lepetitjournal.com/cambodge/actualites/cintri-perd-le-monopole-du-ramassage-des-ordures-phnom-penh-267498?fbclid=IwAR1T_j8frKpwManvy6tA0cbfpNwXmfdZOPMuWjhOtnxXegs211xSaSYxeN8
- Vernois, P. (2019). *La croissance du Cambodge toujours très élevée en 2018*. Le Petit Journal. <https://lepetitjournal.com/cambodge/actualites/la-croissance-du-cambodge-toujours-tres-elevee-en-2018-248193>
- World Bank Group. (2017). *Urban development in Phnom Penh*.
<https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/28958>
- World Bank Group. (2020). *East Asia and Pacific Cities: Expanding Opportunities for the Urban Poor*. <https://www.worldbank.org/en/region/eap/publication/east-asia-and-pacific-cities-expanding-opportunities-for-the-urban-poor>
- World Food Programme. (2019). *Urban Vulnerability in Phnom Penh*.
<https://docs.wfp.org/api/documents/WFP-0000105975/download/>
- Xinhua. (2019, 25 Décembre). *Investment in Cambodia's construction sector up 79 pct in 2019*.
http://www.xinhuanet.com/english/2019-12/25/c_138657076.htm
- Yu, B., & Diao, X. (2011). *Cambodia's Agricultural Strategy: Future Development Options for the Rice Sector*. <https://cdri.org.kh/wp-content/uploads/agriStrategy9e.pdf>

Sources des figures

Photo 1 à 2 : Photos personnelles (2020, Janvier)

Photo 3 : Sévillia, J. (2015, 10 Avril). *Avril rouge en Indochine*.

<https://www.lefigaro.fr/histoire/2015/04/10/26001-20150410ARTFIG00200-avril-rouge-en-indochine.php>

Photo 4 : Phea, K. (2020, 17 Avril). Journey to the Killing Fields. Consulté le 25/04/2020 sur <http://iric.gov.kh/journey-to-the-killing-fields-april-17-1975-january-7-1979/>

Photo 5 : Cambodge Mag (2019a)

Photo 6 à 20 : Photos personnelles (2020, Janvier)

Photo 21 : Borey Peng Huoth. (2018). <https://boreypenghuoth.com/properties/the-star-platinum-euro-ville/?lang=en>

Photo 22 à 28 : Photos personnelles (2020, Janvier)

Tableau 1 : Production personnelle à partir des données de Open Development Cambodia. (2020). *Données de population et de densité en 2008 des quartiers et villages étudiés*.

<http://archive.opendevdevelopmentcambodia.net/census/?census=2008&cen=1&bound=districts&mapid=107&code=1206&tier=11>

Vue satellite 1 : Google Maps (2020)

Vue satellite 2 : Google Maps dans Deligne (2013, p. 28)

Vue satellite 3 : Ministère de la Culture & Atelier parisien d'urbanisme. (1997, p. 10).

Vue satellite 4 : Google Earth (2020)

Vue satellite 5 : Google Earth (2020)

Graphique 1 : Yu & Diao dans Deligne (2013, p. 29)

Graphique 2 : FAOSTAT dans Yu & Diao (2011, p. 8)

Graphique 3 : JICA dans Pierdet (2008, p. 101)

Graphique 4 : JICA dans Pierdet (2008, p. 100)

Graphique 5 : Institut national de statistique & Ministère de la planification (2019, p. 6)

Graphique 6 : Production personnelle à partir des données de Pisei (2020)

Graphique 7 : Production personnelle à partir de Xinhua (2019)

Graphique 8 : Production personnelle à partir de Pisei (2020)

Graphique 9 : JICA dans World Bank Group (2018, p. 29)

Carte 1 : Production personnelle (Fond de plan : Google Maps, 2020) à partir de PopulationData.net, 2018

Carte 2 : Production personnelle à partir de données shapefiles de Open Development Mekong, 2020

Carte 3 : Production personnelle à partir de données shapefiles de Open Development Mekong, 2020 et Onemap Cambodia, 2014

Carte 4 : Ministère de la Culture & Atelier parisien d'urbanisme (1997, p. 18)

Carte 5 : Production personnelle à partir de la carte du Service du Cadastre et de la Topographie du Cambodge

Carte 6 : Production personnelle à partir de la carte du Service du Cadastre et de la Topographie du Cambodge

Carte 7 : Ministère de la Culture & Atelier parisien d'urbanisme (1997, p. 35)

Carte 8 : Production personnelle à partir de Ministère de la Culture & Atelier parisien d'urbanisme, 1997, p. 26

Carte 9 : Goulin (1967, p. 12)

Carte 10 : Goulin (1967, p. 16)

Carte 11 : Production personnelle à partir de Ministère de la Culture & Atelier parisien d'urbanisme, 1997, p. 27

Carte 12 : Bureau des Affaires urbaines (2007, p. 171)

Carte 13 : Pierdet (2010, p. 538) - Fond de plan : Service du cadastre (2003).
https://www.persee.fr/doc/bagf_0004-5322_2010_num_87_4_8196

Carte 14 : Institut National de Statistiques & Ministère de la planification dans World Bank Group (2017, p. 18)

Carte 15 : Mongtoeun, Y., Fujiwara, T. & Sethy, S. (2014, p. 32). *Current status of commercial solid waste generation, composition and management in Phnom Penh city, Cambodia*. Journal of Environment and Waste Management. 1. 031-038.

Carte 16 : Production personnelle à partir des données de JICA dans World Bank Group (2018)

Carte 17 : ICEM. (2016, p. 9)

Carte 18 : Production personnelle à partir des données de World Bank, 2020.

Carte 19 : PPUTMP Project Team dans JICA (2014, p. 39)

Carte 20 : MLMUPC dans Open Development Mekong. (2019).
https://data.opendevlopmentmekong.net/dataset/land-use-master-plan-of-phnom-penh-city-2035/resource/adcccebf-b158-4e12-b5e7-f64891f4c112?inner_span=True

Carte 21 : Production personnelle

Carte 22 : Pierdet (2010) - Fond de plan : Service du cadastre dans Kahn & Birckel (2011).
<https://www.franceculture.fr/sciences/bangkok-coule-t-elle>

Carte 23 : Carrier dans Dickinson. (2012).
<https://laboratoireurbanismeinsurrectionnel.blogspot.com/2012/11/cambodge-phnom-penh.html>

Carte 24 : Clerc (2010, p. 69) d'après la carte du Bureau des affaires urbaines (2005)

Carte 25 : Bureau des Affaires urbaines (2007, p. 87)

Carte 26 : GMAC dans Fauveaud (2012, p. 7)

Carte 27 : Production personnelle à partir des données APUR & Municipalité de Phnom Penh dans Goldblum (2012)

Carte 28 : ING Holdings (2015)

Carte 29 : Production personnelle à partir des données de population de Open Development Cambodia (2020) - Fond de plan : Google Maps (2020)

Carte 30 : Production personnelle - Fond de plan : Google Maps (2020).

Carte 31 : Bureau des affaires urbaines de la Municipalité de Phnom Penh, dans Fauveaud, 2015.

Carte 32 : Production personnelle, à partir des données de population de :

- Institut National de Statistiques. (2002). *General Population Census of Cambodia 1998*. <http://www.nis.gov.kh/nis/uploadFile/pdf/CensusResult98.pdf>
- Open Development Cambodia. (2020). *1998 Census – Nirouth*. <http://archive.opendevelopmentcambodia.net/census/?census=1998&cen=0&bound=communes&mapid=1607&code=120608&tier=11>
- Open Development Cambodia. (2020). *2008 Census – Nirouth*. <http://archive.opendevelopmentcambodia.net/census/?census=2008&cen=1&bound=communes&mapid=1041&code=120608&tier=1>
- Fond de Plan : Google Maps (2020)

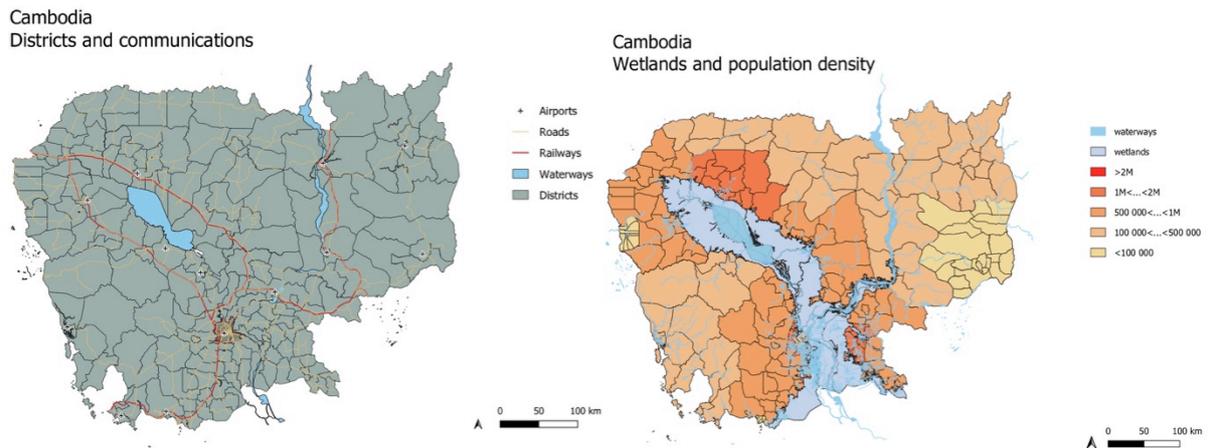
Carte 33 : Production personnelle - Fond de plan : Google Maps (2020)

Annexes

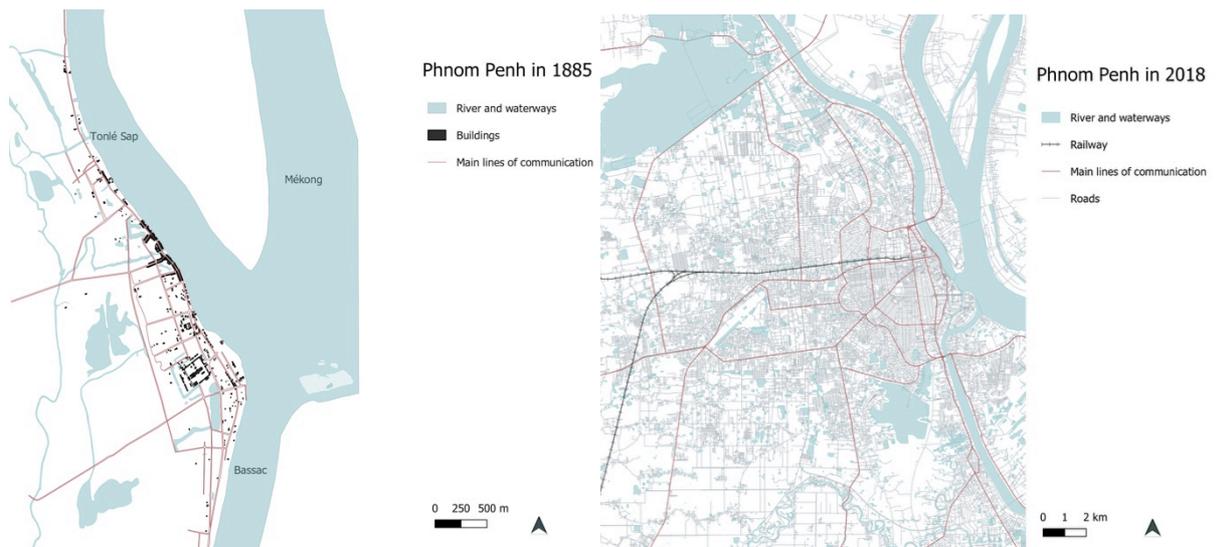
Annexe 1 : Rapport d'activités.

Production personnelle

En amont de mon voyage, je me suis particulièrement penchée sur la réalisation de cartographies du Cambodge. Les cartes produites ont eu pour objectif de représenter différentes données pour comprendre de manière générale comment l'urbanisme du pays s'était développé. Nous pouvons citer quelques-unes de ces données : les limites administratives des différentes provinces, la densité de la population, les zones naturelles et d'agriculture, les cours d'eau, certains équipements publics et notamment des données sur les zones inondables.



En m'intéressant à la fois à l'histoire et à la culture de la population cambodgienne, j'ai défini mon sujet en dessinant des cartes historiques, à l'aide du logiciel QGIS, à l'échelle de Phnom Penh, pour comprendre les dynamiques d'urbanisation qui se sont développées à travers le territoire de 1885 à 2018.



Dès mon arrivée à Phnom Penh, je me suis rendue compte d'une multitude de différences, à savoir principalement, les cultures, les manières de vivre de la population, son rythme et l'aménagement du territoire.

Mon logement se trouvait dans un quartier résidentiel dans l'agglomération urbaine de Phnom Penh à proximité de l'ITC et à quatre kilomètres du centre-ville. Je vivais ainsi immergée dans la vie cambodgienne avec en bas de chez moi une rue animée le matin avec un marché de rue et le soir par les restaurants et bars à soupe où les personnes ont l'habitude de se retrouver.

En circulant dans la ville, j'ai pu découvrir le quotidien des habitants et pu m'apercevoir de certaines habitudes qui étaient souvent induites par la vision de vie des cambodgiens. Dans le pays, le bouddhisme prend une place importante sur la manière de vivre de la population et nous révèle souvent des aspects qui guident la façon dont les habitants s'approprient leur territoire. Il a été donc intéressant de pouvoir visiter la capitale mais aussi différents endroits à travers le pays, au nord, à l'est et au sud, où j'ai pu voir des paysages et des architectures bien différentes selon les endroits. Je peux notamment citer les villages flottants le long du Tonlé Sap. A travers ces différentes excursions, j'ai pu notamment rencontrer la population et avoir de nombreuses conversations avec certains qui m'ont raconté leurs histoires et comment ils ont vécu jusqu'aujourd'hui. Ces discussions m'ont été très bénéfiques, tant personnellement que professionnellement, car je trouvais des réponses et interprétations à l'urbanisme actuel du territoire cambodgien.



La capitale, qui était autrefois une ville où la mobilité douce était favorisée, a évolué avec le temps. Les modes de transports se sont transformés en passant du vélo au « tuk tuk » (moto-taxi), à la moto et au scooter pour se déplacer plus rapidement. Et pour ceux qui en ont les moyens, la voiture est préférée. La mobilité du territoire a eu un impact important sur l'urbanisme de la ville, puisqu'aujourd'hui les trottoirs sont presque inexistantes et si nous devons en voir ceux-ci sont envahis par la circulation et le stationnement des véhicules. Les habitants circulent toute la journée dans un véhicule pour se déplacer et ne marchent que lors de certaines périodes de la journée pendant les marchés avec une circulation mixte des usagers ou alors tôt le matin et en début de soirée lors d'un temps destiné au sport et aux loisirs.



Durant mon séjour sur place, j'ai eu l'opportunité de rencontrer le professeur Sambo Lun de l'Institut de Technologie du Cambodge qui a su me guider sur les sites intéressants à analyser. Lors de nos entretiens, il a su m'expliquer les spécificités des deux sites à analyser.

Je me suis rendue, par la suite, sur les deux sites qui se situaient, tous deux, dans la périphérie de Phnom Penh. Etant donné la superficie des sites à analyser, j'ai réparti mes journées de visite en commençant par faire le périmètre à pied de chaque zone, puis je suis allée dans les rues, au cœur du site, qui délimitaient différents quartiers. Mes sorties sur terrain m'ont permis de recueillir de nombreuses photographies et de réaliser des dessins à la main reflétant diverses architectures et le cadre de vie des habitants. Je pourrai exploiter ces photographies en analysant les typologies des quartiers et en interpréter les atouts et les faiblesses urbanistiques des lieux.

Mon immersion sur le terrain m'a permis de rencontrer la population mais aussi de me rendre compte des inégalités socio-économiques qui existent dans un même périmètre.

Le premier site a une superficie de 418 hectares et comprend de nombreuses fonctions telles que de l'habitat, des commerces le long des grands axes de communication, une aire d'agriculture et une friche, qui était une ancienne décharge publique à proximité d'entrepôts. Sur environ 15 hectares se trouve un quartier résidentiel fermé où s'élevaient des murs pour délimiter le quartier. Juste derrière ce mur, les architectures des bâtiments étaient très différentes les unes des autres. Je pouvais voir des abris construits avec des matériaux légers tels que du bois et de la tôle et à côté de nouveaux bâtiments à plusieurs étages qui ne tenaient pas en compte de l'aspect paysager du contexte environnant.



Sur le second site, nous pouvions voir ce phénomène se répéter à une plus grande échelle. Avec près de 180 hectares, ce site se construit comme étant un ensemble de quartiers résidentiels fermés avec pour chacun d'eux des entrées avec des gardes et des systèmes de surveillance. À l'extérieur, différents commerces, écoles et espaces de loisirs sont aménagés pour que le site soit autonome vis-à-vis des équipements de la capitale qui se trouve à 8 kilomètres. Le site reflète bien la logique qui se répète partout au Cambodge, la voiture prend une place dominante sur les espaces publics extérieurs. Ceci vient en contradiction avec les défis actuels dans les pays développés face aux changements climatiques et à la place du piéton dans son environnement.



Mes visites des deux sites m'ont permis de comparer leur fonctionnement et la différence entre un site qui a été développé suivant la volonté des habitants sans contrôle des acteurs urbanistiques et le deuxième site qui a été développé suivant les demandes de l'agence immobilière cambodgienne, Peng Huoth Group avec une planification contrôlée par différents corps de métiers et par la suite appuyée par l'implication du gouvernement pour rendre le quartier d'autant plus attractif.

À travers la compréhension de la culture, de l'histoire et des mœurs de la population cambodgienne, nous comprenons rapidement que l'urbanisme de ces villes ne peut pas être comparé directement aux nôtres. Cependant, il est important, selon moi, de pouvoir apprendre des erreurs commises ailleurs afin de ne pas reproduire celles-ci dès lors qu'elles touchent tous types de population. Ainsi, j'ai pu mêler mon expérience personnelle sur le terrain avec différentes notions apprises durant mes études concernant des problèmes sociaux, architecturaux et urbanistiques tels que les inégalités, la ségrégation socio-spatiale, des défaillances dans les politiques urbanistiques ou encore le manque d'éducation en particulier dans les domaines liés à la gestion des déchets.

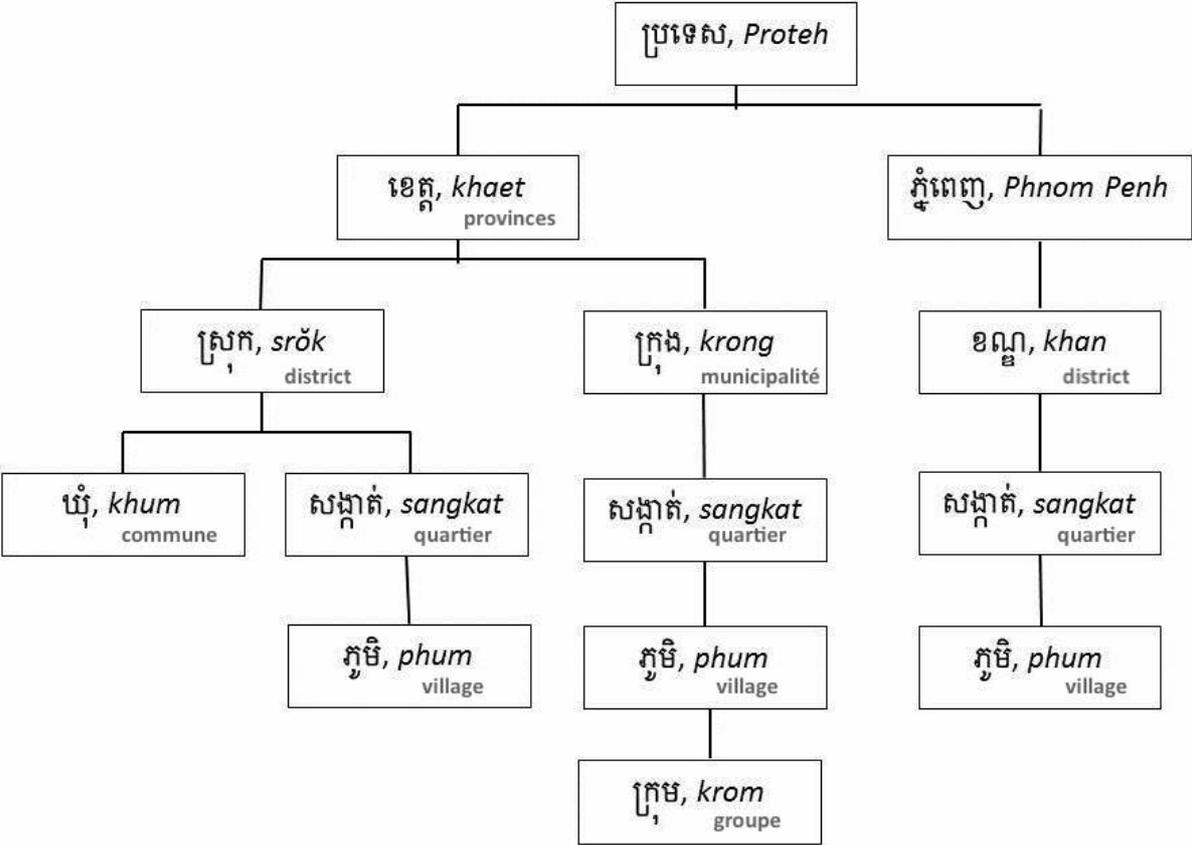


Mon immersion dans le pays a été pour moi un levier essentiel à la réalisation de mon étude sur les dynamiques d'urbanisation à Phnom Penh. Il est indispensable de s'immerger dans le contexte local de la population pour comprendre en profondeur divers facteurs et améliorer la situation actuelle. En tant que future architecte et urbaniste, mes voyages en Haïti et au Cambodge ont pu me sensibiliser aux différentes manières d'approcher des études urbanistiques selon le contexte du pays afin d'apporter des réponses cohérentes dans l'organisation des villes et villages selon les besoins spécifiques de la population. Mon stage sur place m'a permis de découvrir une nouvelle culture et d'autres manières de s'approprier un territoire. Il m'a permis notamment d'acquérir de nouvelles connaissances urbanistiques tels que la gestion des cours d'eau qui sont présents à Phnom Penh et représentent des risques importants d'inondations. J'ai aussi réalisé que les questions économiques sont un réel facteur dans la planification du territoire, et notamment sur les questions des investissements directs étrangers qui jouent sur le développement du territoire en intégrant les problèmes socio-spatiaux qui peuvent y être induits. La rencontre avec la population et les différentes affinités créées m'a permis de découvrir d'autres points de vue que ceux des autorités concernant la venue des populations étrangères et notamment chinoise et leur impact sur la vie de la population cambodgienne.

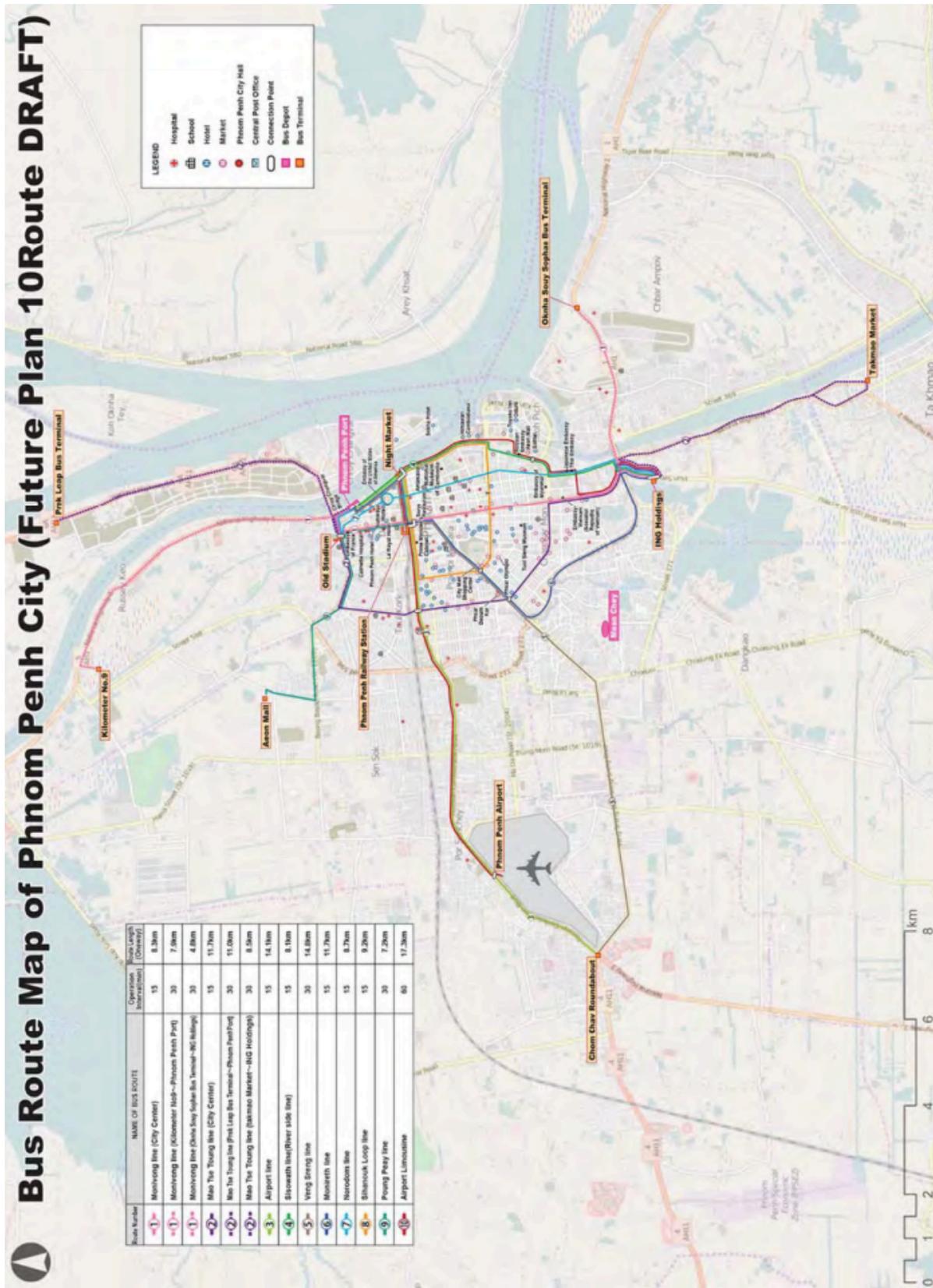
En effet, la venue d'investissements étrangers est à questionner sur l'impact qu'elle porte sur la croissance et l'économie du pays, à savoir si celle-ci est un moteur ou un frein. Ces différentes notions m'ont permis de comprendre l'urbanisation actuelle de la ville et à quoi celle-ci doit porter attention pour son développement futur.

Cette expérience a mis également en évidence les difficultés à récolter des informations quand il s'agit de pays en voie de développement et l'importance de s'investir personnellement pour obtenir des contacts et constituer des méthodologies de travail pour fournir des réponses cohérentes à la thématique de mon stage. Ainsi, mon travail sur place a été réalisé en travaillant de manière très autonome mais aussi en intégrant une sensibilité, une ouverture d'esprit pour prendre le temps de comprendre la population, son histoire et ses croyances en allant vers eux, ce qui m'a permis d'entretenir mes aptitudes en anglais, mais aussi à travers des gestes et des regards qui sont parfois plus révélateurs que des paroles.

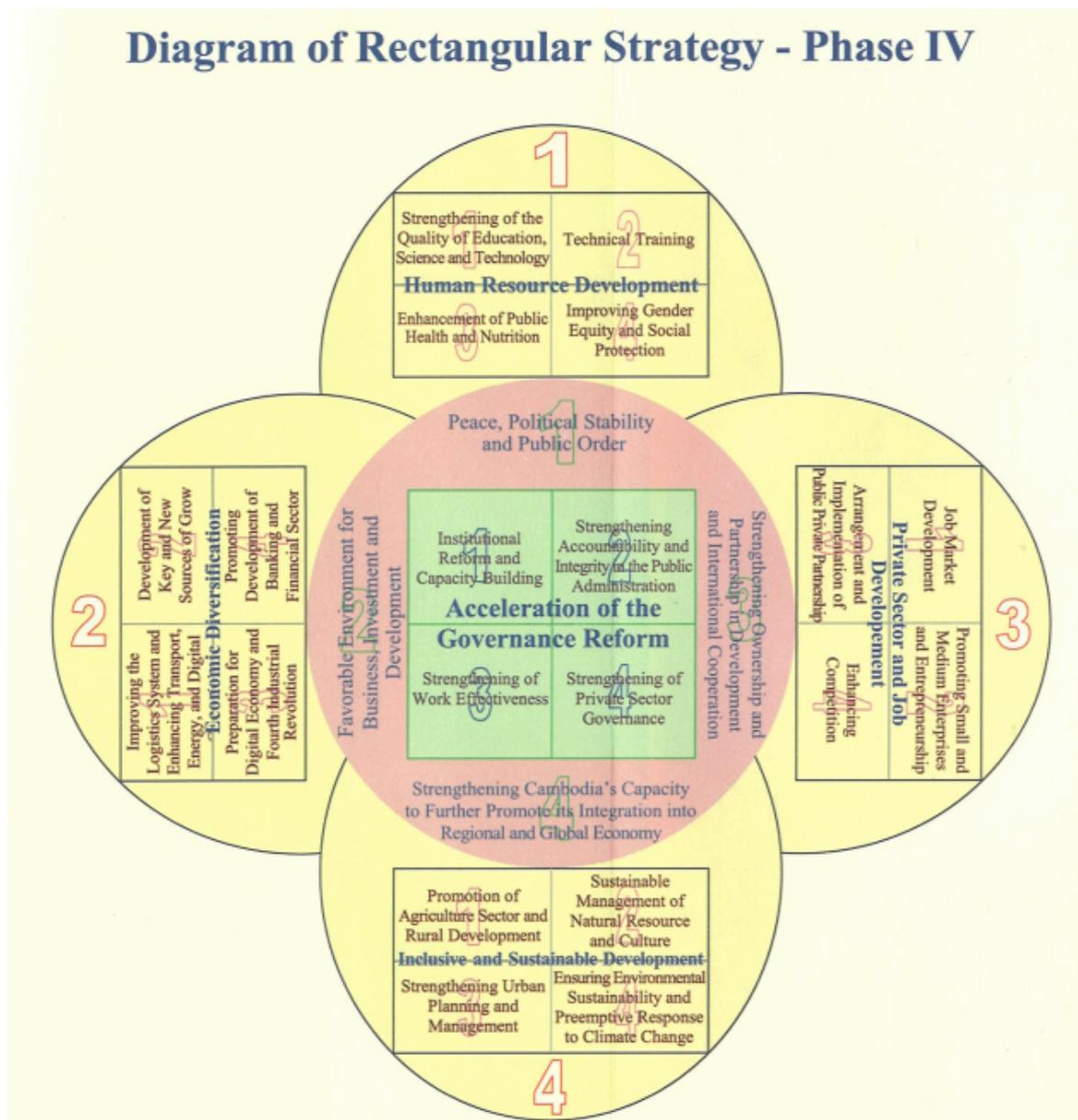
Annexe 2 : Division administrative du Cambodge.
 Sundgauvien. (2013). *La hiérarchie des différentes entités administratives cambodgiennes.*
https://fr.wikipedia.org/wiki/Subdivisions_du_Cambodge



Annexe 3 : Carte du réseau de bus, planifié pour 2020, dans la ville de Phnom Penh.
 JICA Survey Team, dans World Bank Group, 2017, p. 32



Annexe 4 : La stratégie rectangulaire (Phase IV) du gouvernement royal.
 Royal Government of Cambodia, 2018



Annexe 5 : ING City Master plan

ING Holdings Co., Ltd. (2014). Concept Zoning for The ING City. <https://www.realestate.com.kh/new-developments/project-48492/>

